

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2021 del R.G.E.

promossa da



**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	12

Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	20

Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6.....	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2021 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 179.401,50	30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, posta in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3).

L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 2, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8).

L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale.

L'abitazione è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3, destinata ad accesso, e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 8, foto da 1 a 3).

Il bene è distribuito su due livelli fuori terra ed è così composto:

- a piano terra, all'interno dell'edificio principale, da due locali di sgombero, da disimpegno di ingresso e scala di accesso al piano primo e, nella porzione ampliata dell'edificio, da una tettoia, due locali di ricovero ed un servizio igienico;

- a piano primo l'abitazione è formata da un'ampio locale destinato a cucina, pranzo e soggiorno; inoltre da due camere ed un bagno con antibagno (cfr. All. 5/A, All.6 e All. 8 foto da 9 a 20).

La superficie lorda del bene è così ripartita: l'abitazione a piano primo è di mq.128,88, i locali sgombero del piano terreno mq.54,70, mentre la tettoia ed i locali posti nella parte ampliata mq. 124,19.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale di deposito, posto in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3).

L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 1, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8).

L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale.

Il magazzino è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso carrabile sottostante la tettoia situata nella parte di edificio adiacente alla porzione principale; inoltre è accessibile anche dai locali di sgombero a piano terra del Bene 1, mediante una porta interna (Cfr. All. 8, foto 4 e 5).

Il bene è collocato a piano terra ed è composto da due locali uniti tra loro dall'ampia apertura nella muratura tra essi interposta (cfr. All. 5/B e All. 8 foto 21 e 22).

La superficie lorda del bene è di mq.49,56.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo è ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3, All.4) e consiste in un appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare della superficie scoperta di mq. 932, privata dell'area di sedime dell'edificio. Il bene è destinato a resede dei Beni 1 e 2 ed è classificato al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 402.

Il resede è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****, fino a raggiungere il bene in oggetto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

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)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

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

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene confina a nord-est, sud-est e nord ovest con affaccio sul resede indicato nella presente relazione come "Bene 3" ed a sud-ovest con la proprietà di [REDACTED] salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene confina a nord-est, sud-est con il Bene 1 a nord-ovest con il Bene 3 ed a sud-ovest con la proprietà di [REDACTED]

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene confina a nord-est e sud-est con proprietà [REDACTED] a sud-ovest con la proprietà di [REDACTED] e a nord-ovest con le proprietà di [REDACTED] in fine con quella di [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locali di sgombero	44,50 mq	54,70 mq	0,55	30,09 mq	3,15 m	T
Tettoia	57,49 mq	60,88 mq	0,35	21,31 mq	3,70 m	T
Locali di ricovero	54,17 mq	58,67 mq	0,40	23,47 mq	2,70 m	T
W.C.	3,64 mq	4,64 mq	0,40	1,86 mq	2,25 m	T
Abitazione	99,62 mq	128,88 mq	1,00	128,88 mq	2,70 m	P
Totale superficie convenzionale:				205,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,61 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	41,10 mq	49,56 mq	0,65	32,21 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,21 mq		

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Resede	932,00 mq	932,00 mq	0,03	27,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				27,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,96 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 18/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 18/04/1980 al 12/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 12/05/1994 al 04/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 04/09/1998 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 402 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1170
Dal 09/12/2005 al 03/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7

		Rendita € 396,83 Piano T
Dal 03/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 386,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 167 mq Rendita € 386,83 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/C, 4 e 5/A).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 18/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 18/04/1980 al 12/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 12/05/1994 al 04/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 04/09/1998 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 402 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1170
Dal 09/12/2005 al 03/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 2 Categoria C2, Cons. 49 Rendita € 106,29 Piano T
Dal 03/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 Rendita € 106,29 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 62 mq Rendita € 106,29

		Piano T
--	--	---------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/D, 4 e 5/B).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 18/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 18/04/1980 al 12/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 12/05/1994 al 04/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 23 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1170
Dal 04/09/1998 al 09/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 402 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1170
Dal 09/12/2005 al 03/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 1 Categoria E
Dal 03/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 1 Categoria E
Dal 09/11/2015 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 402, Sub. 1 Categoria E

Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 402. I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/E e 4).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	3	402	3		A4	2	7	167 mq	386,83 €	T-1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/C, 4 e 5/A).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISSANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	402	2		C2	2	49	62 mq	106,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/D, 4 e 5/B).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISSANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	402	1		E						

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 402. I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/E e 4).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il carente stato di conservazione dell'abitazione e dei locali a piano terreno, mentre la tettoia ed i locali esterni a piano terra sono in stato di abbandono e manifestano gravi carenze strutturali (cfr. All. 8 foto da 18 a 20).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il carente stato di conservazione del bene (cfr. All. 8 foto 21 e 22).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che il resede è privo di cure manutentive, che lo hanno lasciato in carente stato di conservazione (cfr. All. 8 foto 7 e 8).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene a sud-ovest confina con edificio di altra proprietà con il quale ha i muri di confine in comunione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene a sud-ovest confina con edificio di altra proprietà con il quale ha i muri di confine in comunione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene non risulta essere inserito in contesto condominiale, né avere parti comuni con altre unità immobiliari diverse da quelle ricadente nella presente procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dalla visura effettuata all'Agenzia delle Entrate, Direzione di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare, non risulta la trascrizione di servitù; invece dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, è stato constatato che il bene gode dell'accesso carrabile e pedonale attraverso la strada identificata con la particella 31 del foglio 3 e successivamente transitando sul "viottolo a comune" adiacente il



fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dalla visura effettuata all'Agenzia delle Entrate, Direzione di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare, non risulta la trascrizione di servitù; invece dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, è stato constatato che il bene gode dell'accesso carrabile e pedonale attraverso la strada identificata con la particella 31 del foglio 3 e successivamente transitando sul "viottolo a comune" adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dalla visura effettuata all'Agenzia delle Entrate, Direzione di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare, non risulta la trascrizione di servitù; invece dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, è stato constatato che il bene gode dell'accesso carrabile e pedonale attraverso la strada identificata con la particella 31 del foglio 3 e successivamente transitando sul "viottolo a comune" adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

- Struttura portante:

Il fabbricato ove si trova l'abitazione al piano primo ed a piano terra i locali di sgombero è di vecchia costruzione ed ha la struttura in muratura di mattoni portante intonacata. Il solaio del primo piano in corrispondenza della zona giorno dell'abitazione è in latero cemento, mentre nella zona notte è costituito da profilati di acciaio e tavelloni, mentre il solaio di copertura, come si evince dalla gronda, è realizzato con travetti di calcestruzzo prefabbricati e tavelloni.

La copertura del tetto è a capanna con manto in laterizio.

L'abitazione si sviluppa a piano primo al quale si giunge da scala interna, mentre il piano terreno è destinato locali di sgombero.

L'altezza dei vani a piano terreno è di ml.3,15, a piano primo di ml.2,70.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e l'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato solo all'interno. Fatta eccezione per un locale privo di finiture, i pavimenti dell'abitazione sono ed i rivestimenti del bagno e della zona cucina sono in ceramica.

La scala di accesso al piano primo è in arenaria.

La porta di ingresso è in legno, le finestre sono in legno con vetri singoli e sono privi di oscuranti.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di qualità economica.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, ma priva dell'impianto termico.

I locali del piano terreno sono intonacati, i pavimenti in cemento e le porte di accesso sono legno.

Per quanto concerne la tettoia ed i locali di ricovero, questi sono realizzati con muratura intonacata e copertura è in lastre di eternit sorrette da travi in acciaio, la pavimentazione è in cemento liscio. I locali sono privi della finestrature e le porte sono in legno ed in metallo.

- Stato di manutenzione:

L'abitazione ed i locali a piano terreno sono in carente stato conservativo, mentre la tettoia ed i locali esterni a piano terra sono in stato di abbandono e manifestano gravi carenze strutturali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

- Struttura portante:

Il fabbricato ove si trova il bene è di vecchia costruzione ed ha la struttura in muratura di mattoni portante intonacata. Il solaio del primo piano sovrastante il bene è costituito da profilati di acciaio e tavelloni. Il solaio di copertura dell'edificio, come si evince dalla osservazione della gronda, è realizzato con travetti di calcestruzzo prefabbricati e tavelloni.

La copertura del tetto è a capanna con manto in laterizio.

I locali che costituiscono il bene hanno altezza di ml.3,15.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e il bene al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione dei locali è in massetto di calcestruzzo.

La portone di ingresso per l'accesso carrabile è in telaio metallico tamponato con lamiera lamiera, mentre per l'accesso dall'interno dell'edificio è con porta in legno.

Le finestre sono in legno ed in metallo con vetri singoli e sono privi di oscuranti.

Il bene è dotato di impianto elettrico.

- Stato di manutenzione:

Il bene risulta in carente stato conservativo

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il resede, privo di manufatti edilizi, con le aree pavimentate in parte con ghiaia in parte lastricata con massetto di calcestruzzo e la parte rimanente lasciata a terreno nudo.(cfr. All. 8 foto da 2 a 8).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

L'immobile risulta essere occupato dal signora **** Omissis ****.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

L'immobile risulta essere occupato dal signora **** Omissis ****.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

L'immobile risulta essere occupato dal signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1994 al 03/01/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani con sede in Pisa	12/05/1994	366313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	18/05/1994	6340	4342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'usufruttuario **** Omissis ****, nato a Vicopisano il 9.7.1927 è deceduto il 3.1.2010, determinando il ricongiungimento di usufrutto in favore di **** Omissis ****.



Confronta Allegato n.1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1994 al 03/01/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani con sede in Pisa	12/05/1994	366313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	18/05/1994	6340	4342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'usufruttuario **** Omissis ****, nato a Vicopisano il 9.7.1927 è deceduto il 3.1.2010, determinando il ricongiungimento di usufrutto in favore di **** Omissis ****.

Confronta Allegato n.1

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1994 al 03/01/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani con sede in Pisa	12/05/1994	366313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	18/05/1994	6340	4342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'usufruttuario **** Omissis ****, nato a Vicopisano il 9.7.1927 è deceduto il 3.1.2010, determinando il ricongiungimento di usufrutto in favore di **** Omissis ****.

Confronta Allegato n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/12/2007
Reg. gen. 28525 - Reg. part. 7317
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Angelo D'Errico con sede in Ponsacco
Data: 29/11/2007
N° repertorio: 36251
N° raccolta: 8188

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/12/2021
Reg. gen. 23640 - Reg. part. 16685
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/12/2007
Reg. gen. 28525 - Reg. part. 7317
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Angelo D'Errico con sede in Ponsacco
Data: 29/11/2007
N° repertorio: 36251
N° raccolta: 8188

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/12/2021
Reg. gen. 23640 - Reg. part. 16685
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISSANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/12/2007
Reg. gen. 28525 - Reg. part. 7317
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Angelo D'Errico con sede in Ponsacco
Data: 29/11/2007
N° repertorio: 36251
N° raccolta: 8188

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/12/2021

Reg. gen. 23640 - Reg. part. 16685

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato in zona agricola e nel Sistema Ambientale è rappresentato nell'Ambito della pianura bonificata ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E3), regolata dall'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene è compreso nell'Allegato III al Regolamento Urbanistico denominato "Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi" e rappresentato dalla Scheda 56 ove viene stabilita la categoria di intervento D2 (Art.15 delle N.T.A.) con la seguente prescrizione: "Condizionato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. E3 (definito dall'Art.18 N.T.A.) per gli annessi, purché riqualificazione complessiva del resede."

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato in zona agricola e nel Sistema Ambientale è rappresentato nell'Ambito della pianura bonificata ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E3), regolata dall'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene è compreso nell'Allegato III al Regolamento Urbanistico denominato "Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi" e rappresentato dalla Scheda 56 ove viene stabilita la categoria di intervento D2 (Art.15 delle N.T.A.) con la seguente prescrizione: "Condizionato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. E3 (definito dall'Art.18 N.T.A.) per gli annessi, purché riqualificazione complessiva del resede."

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato in zona agricola e nel Sistema Ambientale è rappresentato nell'Ambito della pianura bonificata ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E3), regolata dall'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene è compreso nell'Allegato III al Regolamento Urbanistico denominato "Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi" e rappresentato dalla Scheda 56 ove viene stabilita la categoria di intervento D2 (Art.15 delle N.T.A.) con la seguente prescrizione: "Condizionato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. E3 (definito dall'Art.18 N.T.A.) per gli annessi, purché riqualificazione complessiva del resede."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Vicopisano, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.5884, PROT.4350 DEL 27.7.1985, rilasciata dal Comune di Vicopisano a **** Omissis ****, per la "Revisione del Manto di Copertura all'edificio posto in via Risaie n.6";

(B) - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.15 del 29.5.2007 (Cfr. All.6), rilasciata dal Comune di Vicopisano a **** Omissis ****, per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di carraia e stalla sull'immobile posto in strada nuova dell'argine della Serezza, identificato al N.C.E.U. del comune di Vicopisano nel Foglio 3, Particella 402, sub.3";

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, manca l'impianto di riscaldamento. L'acqua sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno elettrico.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici; inoltre l'unità immobiliare non è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Vicopisano, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.5884, PROT.4350 DEL 27.7.1985, rilasciata dal Comune di Vicopisano a **** Omissis ****, per la "Revisione del Manto di Copertura all'edificio posto in via Risaie n.6";

Il magazzino è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia essendo parte di un edificio più ampio con le altre unità immobiliari condivide soltanto i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia essendo parte di un edificio più ampio con le altre unità immobiliari condivide soltanto i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - LOCALITÀ LE RISAIE N.6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari, per funzionalità e loro relazione reciproca, costituiscono un lotto unico.

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

- **Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, posta in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 2, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8). L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale. L'abitazione è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3, destinata ad accesso, e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 8, foto da 1 a 3). Il bene è distribuito su due livelli fuori terra ed è così composto: - a piano terra, all'interno dell'edificio principale, da due locali di sgombero, da disimpegno di ingresso e scala di accesso al piano primo e, nella porzione ampliata dell'edificio, da una tettoia, due locali di ricovero ed un servizio igienico; - a piano primo l'abitazione è formata da un'ampio locale destinato a cucina, pranzo e soggiorno; inoltre da due camere ed un bagno con antibagno (cfr. All. 5/A, All.6 e All. 8 foto da 9 a 20). La superficie lorda del bene è così ripartita: l'abitazione a piano primo è di mq.128,88, i locali sgombero del piano terreno mq.54,70, mentre la tettoia ed i locali posti nella parte

ampliata mq. 124,19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 185.049,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2021), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (agosto 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2021 2° SEMESTRE

Comune: Vicopisano

Zona: Suburbana: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni Civili: 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: Vicopisano

Località: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni di vecchia costruzione: 500,00 - 700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Vicopisano

Zona Frazioni: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni in stabili in seconda fascia:

Valore Minimo 865,00 €/mq

Valore Medio 1.001,00 €/mq

Valore Massimo 1.138,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 900,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 2 -** Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale di deposito, posto in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 1, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8). L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale. Il magazzino è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso carrabile sottostante la tettoia situata nella parte di edificio adiacente alla porzione principale; inoltre è accessibile anche dai locali di sgombero a piano terra del Bene 1, mediante una porta interna (Cfr. All. 8, foto 4 e 5). Il bene è collocato a piano terra ed è composto da due locali uniti tra loro dall'ampia apertura nella muratura tra essi interposta (cfr. All. 5/B e All. 8 foto 21 e 22). La superficie lorda del bene è di mq.49,56.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 28.989,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2021), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinommobiliare.it (agosto 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2021 2° SEMESTRE

Comune: Vicopisano

Zona: Suburbana: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni Civili: 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: Vicopisano

Località: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni di vecchia costruzione: 500,00 - 700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Vicopisano

Zona Frazioni: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni in stabili in seconda fascia:

Valore Minimo 865,00 €/mq

Valore Medio 1.001,00 €/mq

Valore Massimo 1.138,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 900,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo è ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3, All.4) e consiste in un appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare della superficie scoperta di mq. 932, privata dell'area di sedime dell'edificio. Il bene è destinato a resede dei Beni 1 e 2 ed è classificato al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 402. Il resede è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****, fino a raggiungere il bene in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 25.164,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2021), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinommobiliare.it (agosto 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2021 2° SEMESTRE

Comune: Vicopisano

Zona: Suburbana: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena
Abitazioni Civili: 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: Vicopisano

Località: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni di vecchia costruzione: 500,00 - 700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Vicopisano

Zona Frazioni: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni in stabili in seconda fascia:

Valore Minimo 865,00 €/mq

Valore Medio 1.001,00 €/mq

Valore Massimo 1.138,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 900,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	205,61 mq	900,00 €/mq	€ 185.049,00	100,00%	€ 185.049,00
Bene N° 2 - Magazzino Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	32,21 mq	900,00 €/mq	€ 28.989,00	100,00%	€ 28.989,00
Bene N° 3 - Corte o resede Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6	27,96 mq	900,00 €/mq	€ 25.164,00	100,00%	€ 25.164,00
Valore di stima:					€ 239.202,00

Valore di stima: € 239.202,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 179.401,50

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 179.500,00 (Euro centosettantanovemilacinquecento/00) per adottarlo come base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 3.10.2022 alle ore 15,00 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 9), è stata inviata a mezzo posta il 21.9.2022, rispettivamente:

- all'esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 10);
- al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 10);

B) Il giorno 3.10.2022, data fissata per il primo sopralluogo, la debitrice era presente ed ha consentito accesso ai beni (cfr. All. 7).

C) I beni pignorati non sono oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - i beni in oggetto risultano accampionati;

- non occorrono frazionamenti;
- i beni sono correttamente intestati all'esecutata;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- dei beni in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr. All. 8);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 17.10.2022 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione mediante posta elettronica certificata al debitore ed all'Avv. Andrea Mannocci per la parte debitrice (cfr. All. 11 e All. 12).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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.

Ponsacco, li 17/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Storiche: Catasto Terreni Comune di Vicopisano F.3, P.23 (Allegato 2/A); Catasto Terreni F.3, P.402 (Allegato 2/B); Catasto Fabbricati F.3, P.402, sub.3 (Allegato 2/C); Catasto Fabbricati F.3, P.402, sub.2 (Allegato 2/D), Catasto Fabbricati F.3, P.402, sub.1 (Allegato 2/E);
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Vicopisano F.3;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Vicopisano F.3, P.402;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Vicopisano F.3, P.402, sub.3 (Allegato 5/A) e F.3, P.402, sub.2 (Allegato 5/B);
- ✓ N° 6 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria n.15 del 29.5.2007 con elaborato grafico;
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 3.10.2022;
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata al debitore ed al legale del creditore procedente;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione di raccomandata A/R al legale del creditore Procedente ed al debitore;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trasmissione della relazione peritale alle parti mediante Ricevute di Consegna P.E.C. al debitore e all'Avv. Andrea Mannocci per il creditore procedente



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, posta in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 2, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8). L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale. L'abitazione è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3, destinata ad accesso, e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 8, foto da 1 a 3). Il bene è distribuito su due livelli fuori terra ed è così composto: - a piano terra, all'interno dell'edificio principale, da due locali di sgombero, da disimpegno di ingresso e scala di accesso al piano primo e, nella porzione ampliata dell'edificio, da una tettoia, due locali di ricovero ed un servizio igienico; - a piano primo l'abitazione è formata da un'ampio locale destinato a cucina, pranzo e soggiorno; inoltre da due camere ed un bagno con antibagno (cfr. All. 5/A, All.6 e All. 8 foto da 9 a 20). La superficie lorda del bene è così ripartita: l'abitazione a piano primo è di mq.128,88, i locali sgombero del piano terreno mq.54,70, mentre la tettoia ed i locali posti nella parte ampliata mq. 124,19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato in zona agricola e nel Sistema Ambientale è rappresentato nell'Ambito della pianura bonificata ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E3), regolata dall'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene è compreso nell'Allegato III al Regolamento Urbanistico denominato "Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi" e rappresentato dalla Scheda 56 ove viene stabilita la categoria di intervento D2 (Art.15 delle N.T.A.) con la seguente prescrizione: "Condizionato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. E3 (definito dall'Art.18 N.T.A.) per gli annessi, purché riqualificazione complessiva del resede."

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale di deposito, posto in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 1, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8). L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale. Il magazzino è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso carrabile sottostante la tettoia situata nella parte di edificio adiacente alla porzione principale; inoltre è accessibile anche dai locali di sgombero a piano terra del Bene 1, mediante una porta interna (Cfr. All. 8, foto 4 e 5). Il bene è collocato a piano terra ed è composto da due locali uniti tra loro dall'ampia apertura nella muratura tra essi interposta (cfr. All. 5/B e All. 8 foto 21 e 22). La superficie lorda del bene è di mq.49,56. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato in zona agricola e nel

Sistema Ambientale è rappresentato nell'Ambito della pianura bonificata ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E3), regolata dall'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene è compreso nell'Allegato III al Regolamento Urbanistico denominato "Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi" e rappresentato dalla Scheda 56 ove viene stabilita la categoria di intervento D2 (Art.15 delle N.T.A.) con la seguente prescrizione: "Condizionato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. E3 (definito dall'Art.18 N.T.A.) per gli annessi, purché riqualificazione complessiva del resede."

- **Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo è ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3, All.4) e consiste in un appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare della superficie scoperta di mq. 932, privata dell'area di sedime dell'edificio. Il bene è destinato a resede dei Beni 1 e 2 ed è classificato al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 402. Il resede è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****, fino a raggiungere il bene in oggetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 1, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato in zona agricola e nel Sistema Ambientale è rappresentato nell'Ambito della pianura bonificata ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E3), regolata dall'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene è compreso nell'Allegato III al Regolamento Urbanistico denominato "Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi" e rappresentato dalla Scheda 56 ove viene stabilita la categoria di intervento D2 (Art.15 delle N.T.A.) con la seguente prescrizione: "Condizionato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. E3 (definito dall'Art.18 N.T.A.) per gli annessi, purché riqualificazione complessiva del resede."

Prezzo base d'asta: € 179.401,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.401,50



Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	205,61 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il carente stato di conservazione dell'abitazione e dei locali a piano terreno, mentre la tettoia ed i locali esterni a piano terra sono in stato di abbandono e manifestano gravi carenze strutturali (cfr. All. 8 foto da 18 a 20).		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, posta in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 2, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8). L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale. L'abitazione è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3, destinata ad accesso, e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 8, foto da 1 a 3). Il bene è distribuito su due livelli fuori terra ed è così composto: - a piano terra, all'interno dell'edificio principale, da due locali di sgombero, da disimpegno di ingresso e scala di accesso al piano primo e, nella porzione ampliata dell'edificio, da una tettoia, due locali di ricovero ed un servizio igienico; - a piano primo l'abitazione è formata da un ampio locale destinato a cucina, pranzo e soggiorno; inoltre da due camere ed un bagno con antibagno (cfr. All. 5/A, All.6 e All. 8 foto da 9 a 20). La superficie lorda del bene è così ripartita: l'abitazione a piano primo è di mq.128,88, i locali sgombero del piano terreno mq.54,70, mentre la tettoia ed i locali posti nella parte ampliata mq. 124,19.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal signora **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	32,21 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il carente stato di conservazione del bene (cfr. All. 8 foto 21 e 22).		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale di deposito, posto in un più ampio edificio ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare in oggetto insieme al Bene 1, formano il fabbricato che si trova collocato all'interno di un ampio resede, individuato al catasto nel foglio 3 dalla particelle 402 sub.1, descritto nella presente relazione dal Bene 3 (cfr. All. 4 e All.8, foto 5, 7 e 8). L'edificio è costituito da una porzione principale distribuita su due piani e da una parte ampliata, disposta solo a piano terreno, adiacente a quella principale. Il magazzino è accessibile da via		



	Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, fino a raggiungere l'ingresso carrabile sottostante la tettoia situata nella parte di edificio adiacente alla porzione principale; inoltre è accessibile anche dai locali di sgombero a piano terra del Bene 1, mediante una porta interna (Cfr. All. 8, foto 4 e 5). Il bene è collocato a piano terra ed è composto da due locali uniti tra loro dall'ampia apertura nella muratura tra essi interposta (cfr. All. 5/B e All. 8 foto 21 e 22). La superficie lorda del bene è di mq.49,56.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal signora **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Località Le Risaie n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 402, Sub. 1, Categoria E	Superficie	27,96 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato che il resede è privo di cure manutentive, che lo hanno lasciato in carente stato di conservazione (cfr. All. 8 foto 7 e 8).		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo è ubicato nel Comune di Vicopisano, località Le Risaie n.6 (cfr. All. 3, All.4) e consiste in un appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare della superficie scoperta di mq. 932, privata dell'area di sedime dell'edificio. Il bene è destinato a resede dei Beni 1 e 2 ed è classificato al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 402. Il resede è accessibile da via Serezza percorrendo la particella 31 del foglio 3 destinata ad accesso e transitando sul viottolo a comune adiacente il fabbricato ed insistente sulle particelle 28 e 357, intestate **** Omissis ****, fino a raggiungere il bene in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal signora **** Omissis ****.		

