

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

ssa da



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	10

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24





Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T,
1.....24



Bene N° 2 - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T.....24



Firmato Da: GABRIELE PAFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60bd3e2898ce84cefafed0fd7a7cb6f2



All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Arch. Paffi Gabriele, con studio in Lungarno Galilei, 8 - 56100 - Pisa (PI), email gabriele.paffi@awn.it, PEC gabriele.paffi@archiworldpec.it, Tel. 050 5200693, Fax 050 5200693, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Appartamento facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da detta via e da strada privata.

L'appartamento, accessibile da resede e scala esterna di pertinenza esclusiva sul fianco est del fabbricato "E", è composto da soggiorno-pranzo con balcone a nord, disimpegno notte, ripostiglio, due camere con accesso a balcone ad est e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Garage facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da strada privata e da via San Donato attraverso resede esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

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

- [REDACTED] à 1/2)

- [REDACTED] (Prà 1/2)

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

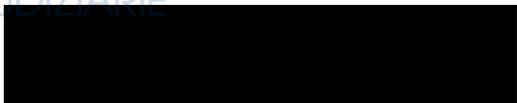
[REDACTED]
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

L'appartamento r [redacted] ulteriore unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 44) e parzialmente la proprietà condominiale del vano scale (sub. 71) e le proprietà [redacted] (sub. 47), [redacted] (sub. 48) e [redacted] (sub. 43); al piano primo, ad [redacted] con le proprietà [redacted] (sub. 42), condominiale del vano scale (sub. 71) e [redacted] (sub. 40), salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Il garage risulta sottostare ulteriore unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva con la quale risulta anche confinare, al piano terra, a nord ed est (sub. 45); a sud, invece, confina con la proprietà condominiale del vano scale (sub. 71), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	57,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	1
Balconi	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Scala esterna	5,50 mq	5,50 mq	0,15	0,82 mq	0,00 m	T, 1
Resede	38,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1280	45		A2	3	4,5	76 mq	485,73 €	T, 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono evidenziate difformità nel numero dei gradini della prima rampa della scala esterna di accesso e sul posizionamento dell'accesso pedonale alla resede esclusiva.

E' stato conseguentemente necessario aggiornare la planimetria attraverso la pratica Docfa presentata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. PI0066599/2024. Tale pratica non ha modificato l'identificativo catastale, i dati di superficie e la rendita per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' allegata la planimetria catastale aggiornata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1280	44		C6	5	14	16 mq	65,07 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in normale stato conservativo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Servitù attive e passive derivanti da atto per notar Dott. Nicola Mancioffi dello 05/02/2002, rep. 15099. Inoltre fino alla cessione al Comune di Cascina ed acquisizione della natura di pubblica via, si è costituita per legge, attraverso l'atto di compravendita ai rogiti Dott. Claudio Calderoni del 25/01/2006, rep. 3527, servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare oggetto di indagine ed a carico dei viali e delle aree di accesso al complesso immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Servitù attive e passive derivanti da atto per notar Dott. Nicola Mancioffi dello 05/02/2002, rep. 15099. Inoltre fino alla cessione al Comune di Cascina ed acquisizione della natura di pubblica via, si è costituita per legge, attraverso l'atto di compravendita ai rogiti Dott. Claudio Calderoni del 25/01/2006, rep. 3527, servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed a carico dei viali e delle aree di accesso al complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: nord-est

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 270;

Strutture verticali: struttura a pilastri in c.a.;

Solai: laterocemento;

Copertura: a doppia falda (copertura del fabbricato condominiale)

Manto di copertura: tegole di laterizio

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiato in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: in gres 33x33 di discreta qualità;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con doppi vetri ferramenta in ottone ed oscuranti esterni del tipo a persiana sempre in legno, infissi interni in legno tamburato di qualità sufficiente. Portoncino di ingresso in legno;

Bagno w.c.: completo di accessori (lavabo, w.c., bidet, doccia) e rivestito in ceramica;

Volte: nessuna;

Scale: esclusive esterne;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia con Q.E. (posizionato in zona ingresso) dotato di salvavita ed interruttori magnetotermici; impianto idro-termo-sanitario per il riscaldamento e la produzione di acqua calda/fredda con caldaia a condensazione a gas metano (posizionata su balcone nord) e radiatori in alluminio. Si condizionamento (1 split in corridoio, u.e. su ballatoio). Allarme non funzionante;

Resede esclusiva al piano terra che da accesso anche ad altra unità immobiliare (autorimessa);

Posto auto: no;

Soffitta, cantina o simili: no.

Dotazioni condominiali: vano scale non collegato con l'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: nord;

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 270;

Strutture verticali: struttura a pilastri in c.a.;

Solai: laterocemento;

Copertura: a doppia falda (copertura del fabbricato condominiale)

Manto di copertura: tegole di laterizio

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiato in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: in gres di sufficiente qualità;

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso basculante in lamiera metallica;

Dotazioni condominiali: vano scale non collegato con l'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutata [redacted] e dal figlio minorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN D

O T

L'unità immobiliare risulta occupata ed utilizzata dall'esecutata [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2002 al 25/01/2006	[redacted] con sede in Cascina, proprietaria per 1/1 diritto di proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dott. Nicola Mancioffi	05/02/2002	15098	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	27/02/2002	3779	2630
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	25/02/2002	567	
Dal 05/02/2002 al 25/01/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Nicola Mancioffi	05/02/2002	15099	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	28/02/2002	3842	2670
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	25/02/2002	566	
Dal 25/01/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Claudio Calderoni	25/01/2006	3527	1268
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	31/01/2006	2052	1196
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	30/01/2006	280	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2002 al 25/01/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Nicola Mancioppi	05/02/2002	15098	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/02/2002	3779	2630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pontedera	25/02/2002	567			
Dal 05/02/2002 al 25/01/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Nicola Mancioppi	05/02/2002	15099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	28/02/2002	3842	2670
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pontedera	25/02/2002	566			
Dal 25/01/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Claudio Calderoni	25/01/2006	3527	1268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	31/01/2006	2052	1196
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pontedera	30/01/2006	280			

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.

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 31/01/2006
Reg. gen. 053 - Reg. part.
Importo: € 475.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Dott. Claudio Calderoni

Data: 25/01/2006

N° repertorio: 3528

N° raccolta: 1269

Trascrizioni

- **Pignoramento**
critto a Pisa 22/0
Reg. gen. - Reg. part.

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 31/01/2006
Reg. gen. 053 - Reg. part.
Importo: € 475.000,00



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Dott. Claudio Calderoni
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 3528
N° raccolta: 1269

- **Pignoramento**
critto a Pisa 22/0
Reg. gen. - Reg. part.



Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°19 di "Badia Montione" risulta, negli Assetti Insediativi, essere inserito nelle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico di Cascina).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°19 di "Badia Montione" risulta, negli Assetti Insediativi, essere inserito nelle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico di Cascina).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito, a seguito di Convenzione Urbanistica per realizzazione di Progetto Unitario Convenzionato del 23/03/2004 ai rogiti Dott. Angelo D'Errico, in forza della Concessione Edilizia n°29/224 dello 05/05/2004 (P.E. n°665/2002) e relativa Comunicazione di Fine Lavori dell'11/04/2006 integrata con grafici in data 09/05/2006, con successiva Certificazione di Abitabilità/Agibilità n°76/06 dello 09/05/2006.

Successivamente risulta essere stata presentata in data 08/05/2007 la P.E. n°309/2007 per "Accertamento di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art.140 della L. R. n°1/2005, per la quale il Comune di Cascina ha emesso, in data 30/06/2008, il Provvedimento di Diniego D-6-2008.

Tale provvedimento è fondato principalmente su difformità condominiali dell'intero fabbricato, difformità rilevabili in una diversa altezza della costruzione rispetto a quella massima di zona stabilita dalle NTA del Regolamento Urbanistico vigente all'epoca della presentazione del Progetto Unitario Convenzionato e nella conseguente variazione volumetrica in ampliamento rispetto a quella legittimata con il rilascio della Concessione Edilizia n°29/224, nel diverso numero di unità immobiliari ed unità abitative rispetto a quanto definito dalla Convenzione Urbanistica stipulata, e nella presenza nei piani sottotetto di locali identificati come abitabili ma che non possedevano i minimi requisiti per esserlo.

Contestualmente al diniego e conseguentemente al respingimento della richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria, il Comune di Cascina ha attivato le procedure sanzionatorie previste dal Titolo IV capi I° e II° del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R 06/06/2001 n°380, e dal Titolo VII capo I° della Legge Regionale Toscana 03/01/2005 n°1 (al tempo vigente).

Con Ordinanza Dirigenziale n°13 del 30/06/2010, il Comune di Cascina applicava sanzioni ai sensi dell'Art. 132 comma 9 della L.R.T. n°1/2005 per illeciti edilizi realizzati sul fabbricato "E" in difformità alla Concessione Edilizia n°29 dello 05/05/2004.

Successivamente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, con sentenza n°00171/2018 pubblicata lo 01/02/2018, ha annullato l'Ordinanza Dirigenziale n°13 relativamente all'irrogazione ai proprietari della singole unità immobiliari presenti nel fabbricato condominiale in solido con la società titolare della C.E., con la società costruttrice e con il Direttore dei Lavori, delle sanzioni pecuniarie sostitutive della misura demolitoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia n°29/224).

La Fine Lavori integrata con grafici in data 09/05/2006, alla luce della presentazione della pratica di "Accertamento di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art.140 della L. R. n°1/2005, successivamente oggetto del Provvedimento di Diniego D-6-2008, risulterebbe non congrua alle norme del tempo non rappresentando, così, lo stato legittimo finale della realizzazione.

Conseguentemente anche la Certificazione di Abitabilità/Agibilità n°76/06, definita sul deposito di uno

stato finale difforme risulterebbe invalidata.

Relativamente alla sola unità immobiliare oggetto di esecuzione si evidenziano, rispetto agli elaborati della Concessione Edilizia n°29/224 (rappresentante lo stato legittimo), importanti difformità planimetriche nella configurazione condominiale e nella distribuzione degli spazi interni all'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito, a seguito di Convenzione Urbanistica per realizzazione di Progetto Unitario Convenzionato del 23/03/2004 ai rogiti Dott. Angelo D'Errico, in forza della Concessione Edilizia n°29/224 dello 05/05/2004 (P.E. n°665/2002) e relativa Comunicazione di Fine Lavori dell'11/04/2006 integrata con grafici in data 09/05/2006, con successiva Certificazione di Abitabilità/Agibilità n°76/06 dello 09/05/2006.

Successivamente risulta essere stata presentata in data 08/05/2007 la P.E. n°309/2007 per "Accertamento di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art.140 della L. R. n°1/2005, per la quale il Comune di Cascina ha emesso, in data 30/06/2008, il Provvedimento di Diniego D-6-2008.

Tale provvedimento è fondato principalmente su difformità condominiali dell'intero fabbricato, difformità rilevabili in una diversa altezza della costruzione rispetto a quella massima di zona stabilita dalle NTA del Regolamento Urbanistico vigente all'epoca della presentazione del Progetto Unitario Convenzionato e nella conseguente variazione volumetrica in ampliamento rispetto a quella legittimata con il rilascio della Concessione Edilizia n°29/224, nel diverso numero di unità immobiliari ed unità abitative rispetto a quanto definito dalla Convenzione Urbanistica stipulata, e nella presenza nei piani sottotetto di locali identificati come abitabili ma che non possedevano i minimi requisiti per esserlo.

Contestualmente al diniego e conseguentemente al respingimento della richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria, il Comune di Cascina ha attivato le procedure sanzionatorie previste dal Titolo IV capi I° e II° del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 06/06/2001 n°380, e dal Titolo VII capo I° della Legge Regionale Toscana 03/01/2005 n°1 (al tempo vigente).

Con Ordinanza Dirigenziale n°13 del 30/06/2010, il Comune di Cascina applicava sanzioni ai sensi dell'Art. 132 comma 9 della L.R.T. n°1/2005 per illeciti edilizi realizzati sul fabbricato "E" in difformità alla Concessione Edilizia n°29 dello 05/05/2004.

Successivamente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, con sentenza n°00171/2018 pubblicata lo 01/02/2018, ha annullato l'Ordinanza Dirigenziale n°13 relativamente all'irrogazione ai proprietari della singole unità immobiliari presenti nel fabbricato condominiale in solido con la società titolare della C.E., con la società costruttrice e con il Direttore dei Lavori, delle sanzioni pecuniarie sostitutive della misura demolitoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia n°29/224).

La Fine Lavori integrata con grafici in data 09/05/2006, alla luce della presentazione della pratica di "Accertamento di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art.140 della L. R. n°1/2005, successivamente oggetto del Provvedimento di Diniego D-6-2008, risulterebbe non congrua alle norme del tempo non rappresentando, così, lo stato legittimo finale della realizzazione.

Conseguentemente anche la Certificazione di Abitabilità/Agibilità n°76/06, definita sul deposito di uno stato finale difforme risulterebbe invalidata.

Relativamente alla sola unità immobiliare oggetto di esecuzione si evidenziano, rispetto agli elaborati della Concessione Edilizia n°29/224 (rappresentante lo stato legittimo), importanti difformità planimetriche nella configurazione condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

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

Da quanto riferito dall'esecutata al momento del sopralluogo, e da quanto è stato possibile verificare, non risulta esistente la costituzione in condominio per le proprietà delle varie unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

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

Da quanto riferito dall'esecutata al momento del sopralluogo, e da quanto è stato possibile verificare, non risulta esistente la costituzione in condominio per le proprietà delle varie unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore 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.

La vendita del presente singolo lotto non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1

Appartamento facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da detta via da strada privata. L'appartamento, accessibile da resede e scala esterna di pertinenza esclusiva sul fianco est del fabbricato "E", e composto da soggiorno-pranzo con balcone a nord, disimpegno notte, ripostiglio, due camere con accesso a balcone ad est e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1280, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.234,00 (da non considerare relativamente ad una futura vendita)

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Nel caso specifico il valore stimato non risulta applicabile al bene in esecuzione per le particolari condizioni di insanabilità in cui si trova.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T

Garage facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da strada privata e da via San Donato attraverso resede esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1280, Sub. 44, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.800,00 (da non considerare relativamente ad una futura vendita)

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Nel caso specifico il valore stimato non risulta applicabile al bene in esecuzione per le particolari condizioni di insanabilità in cui si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1	80,13 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.234,00	100,00%	€ 144.234,00
Bene N° 2 - Garage Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T	8,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
Valore di stima:					€ 157.034,00
Da non considerare relativamente ad una futura vendita					

Le condizioni di insanabilità precedentemente analizzate, che potrebbero permanere a lungo nel tempo, obbligano a valutare i beni oggetto di esecuzione secondo il loro "valore d'uso".

Relativamente a tale insanabilità (già il comune ha rigettato una richiesta di sanatoria per l'intero fabbricato condominiale), "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Ragionevolmente si può pensare che la predetta situazione di "insanabilità" possa protrarsi nel tempo ipotizzando un periodo di 25 anni, "praeter legem", senza rischio di demolizione.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi 25 anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Per entrambe i beni oggetto di valutazione, quindi, utilizzando il valore locativo annuo netto determinato come di seguito (valore da banca dati Agenzia delle Entrate):

Valore locativo al metro quadrato (€/mq) = 5,7

Superficie lorda commerciale (mq) = 80

Per cui otteniamo:

Valore locativo mensile
€/mq 5,7 x mq 80 = € 456,00

Valore locativo annuo lordo
€ 456,00 x 12 = € 5.472,00

Valore locativo annuo al netto di spese di manutenzione e tasse
€ 5.472,00 - 20% = € 4.378,00

$$Af = \text{€ } 4.378,00 (1,02^{25} - 1) / 0,03 = \text{€ } 93.485,77$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a **€ 93.500,00** (arrotondato).

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore d'uso complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella.

Adegua ^o mento o correzione	Modalità di determinazione	Valore €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del Valore d'Uso stimato	€ 89.000,00 arrotondato

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per gli immobili in esecuzione si è determinato, ai fini di una possibile vendita, il loro "valore d'uso" per un periodo di 25 anni.

Gli stessi immobili risultano, infatti, inseriti in un complesso condominiale con accertate difformità non sanabili rispetto al titolo di legittimità.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paffi Gabriele

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 3 Altri allegati - LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1
Appartamento facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da detta via da strada privata. L'appartamento, accessibile da resede e scala esterna di pertinenza esclusiva sul fianco est del fabbricato "E", e composto da soggiorno-pranzo con balcone a nord, disimpegno notte, ripostiglio, due camere con accesso a balcone ad est e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1280, Sub. 45, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°19 di "Badia Montione" risulta, negli Assetti Insediativi, essere inserito nelle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico di Cascina).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T
Garage facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da strada privata e da via San Donato attraverso resede esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1280, Sub. 44, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°19 di "Badia Montione" risulta, negli Assetti Insediativi, essere inserito nelle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico di Cascina).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via San Donato, n°113, edificio E, interno 49, piano T, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1280, Sub. 45, Categoria A2	Superficie	80,13 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da detta via da strada privata. L'appartamento, accessibile da resede e scala esterna di pertinenza esclusiva sul fianco est del fabbricato "E", e composto da soggiorno-pranzo con balcone a nord, disimpegno notte, ripostiglio, due camere con accesso a balcone ad est e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato: [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via San Donato, edificio E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1280, Sub. 44, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Garage facente parte del complesso immobiliare sito in Cascina, Badia-Montione, Via San Donato, e precisamente del fabbricato denominato "E", posto a nord-ovest del complesso, con accesso da strada privata e da via San Donato attraverso resede esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata ed utilizzata dall'esecutato: [REDACTED]		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, N°113, EDIFICIO E, INTERNO 49, PIANO T, 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 31/01/2006
Reg. gen. 053 - Reg. part.
Importo: € 475.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Dott. Claudio Calderoni
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 3528
N° raccolta: 1269

Trascrizioni

- **Pignoramento**
critto a Pisa 22/0
Reg. gen. - Reg. part.

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SAN DONATO, EDIFICIO E, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 31/01/2006
Reg. gen. 053 - Reg. part.
Importo: € 475.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Dott. Claudio Calderoni
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 3528
N° raccolta: 1269

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/02/2024

Reg. gen. - Reg. part.

A favore i Sestante Fiance S.r.l

