

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Acquaviva Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. 1.....

Lotto n. 2.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....

Schema riassuntivo.....



All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Ing. Acquaviva Leonardo, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email leonardo.acquaviva@ordineingegneripisa.it, PEC leonardo.acquaviva@ingpec.eu, Tel. 050 49 826, Fax 050 49 826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 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 dei Fossi Doppi 119
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DEI FOSSI DOPPI 119

Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà del **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di due piani fuori terra, in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi n°119, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) e resede comune ai Subb. 10 e 11 (Part. 118 Sub. 12 Area urbana), composto da soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, due camere, due ripostigli e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 137 circa, oltre a portico, posto sul lato Sud della superficie di mq 8 circa (foto nn°1÷12) ed altro piccolo resede comune posto lungo il lato Sud e Via dei Fossi Doppi (Part. 118 Sub. 13 Area urbana).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DEI FOSSI DOPPI SNC

Trattasi della quota ideale di 1/2 di fabbricato monopiano ad uso magazzino, di proprietà dei **** Omissis ****, posto in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi snc, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) composto da due locali, della superficie lorda complessiva di mq 33 circa, oltre a resede esclusivo, di forma irregolare della superficie lorda di mq 270 circa, e piccolo ripostiglio esterno, attualmente crollato, edificato adiacentemente al fabbricato lungo il lato Sud, della superficie lorda di mq 9 circa, (foto nn°13÷16).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi 119



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili in oggetto nel loro insieme confinano ad Ovest con proprietà Di Miele, a Sud con resede comune (Part. 118 Sub.12), ad Est con proprietà Lo Valvo/Manto ed a Nord con Via dei Fossi Doppi, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,70 m	Terra
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				139,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2002 al 02/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 118, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 389,41 Piano T

Dal 02/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 118, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 389,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 118, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 133 mq - Totale escluse aree scoperte: 133 mq Rendita € 389,41 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	118	10		A4	2	6,5 vani	Totale: 133 mq - Totale escluse aree scoperte: 133 mq	389,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per una diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento del bagno e conseguentemente riduzione del disimpegno e del ripostiglio, creazione di un secondo ripostiglio e spostamento di porte interne.

PRECISAZIONI

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

Si è provveduto ad integrare la documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria catastale, dell'Estratto di Mappa, dell'Elaborato planimetrico e dell'Elenco dei subalterni assegnati nonché dell'Atto di provenienza degli immobili oggetto della relazione che vengono tutti allegati alla

PATTI

L'immobile in oggetto risulta essere stato concesso in locazione a seguito di "CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO" del 26/07/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pisa il 29/07/2021 al n°004908-serie 3T (allegato) della durata di anni 4 dal 01/08/2021 al 31/07/2025 e alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente, a nuove condizioni, per un periodo di altri quattro anni, ad un canone annuo di € 7.200,00 da corrispondere in rate mensili ciascuna di € 600,00 stipulato con **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto al 22/10/2024, data del ns. sopralluogo, si presentava internamente in carenti condizioni d'uso e di manutenzione, con presenza nelle murature sia di umidità di risalita che di vecchie tracce di sversamenti degli impianti, ed esternamente in appena sufficienti condizioni d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta inserito in un contesto condominiale e neanche di avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, nonché della strada di accesso (Part. 118 Sub. 8. bene comune non censibile ai subalterni 2, 7, 10 e 11), del resede adiacente il fabbricato sul lato Sud (Part. 118 Sub. 12 area urbana) e del resede adiacente il fabbricato sul lato Nord (Part. 118 Sub. 13 area urbana).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti per gli immobili oggetto della presente relazione non si sono rilevate servitù, censi, livelli e usi civici a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e di quanto riportato all'Articolo 3 dell'atto di compravendita del 2/12/2005 Rep. n°26867 (allegato) a rogito del notaio Mancioppi che testualmente recita: "Le dette porzioni immobiliari vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come per legge e consuetudine, così come alla venditrice pervenute con il sopracitato atto di provenienza che le parti dichiarano di ben conoscere e cui fanno espresso riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta costruito con muratura portante mista pietra-laterizio con solai in latero-cemento e copertura mista legno-laterizio.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale alimentata a gas metano.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/07/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava occupato dal **** Omissis **** a fronte di Contratto di locazione ad uso abitativo del 26/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa il 29/07/2021 al n°004908-serie 3T (allegato), che vi risiede stabilmente con la compagna **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/2002 al 02/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANCIOPPI Nicola	26/03/2002	15522	7071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di PISA	27/03/2002	5867	4035
		Registrazione			
Dal 02/12/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di PONTEDERA (PI)	09/04/2002	1100	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANCIOPPI	02/12/2005	26867	12326



		Nicola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di PISA	07/12/2005	27021	15287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di PISA	06/12/2005	6802	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 08/09/2010
 Reg. gen. 17005 - Reg. part. 3605
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 135.000,00
 Rogante: Notaio BRUGNOLI Gloria
 Data: 08/09/2010
 N° repertorio: 899
 N° raccolta: 611
 Note: Mutuo della durata di 30 anni. Grava per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 63 Part. 118 Sub. 10 sito in Comune di Cascina (PI) e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 63 Part. 118 Sub. 2 sito in Comune di Cascina (PI).

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pisa il 12/04/2024
 Reg. gen. 7261 - Reg. part. 5246
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa del 29/01/2024 repertorio n°197. Grava per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU a Foglio 63 Particella 118 Subalterno 10 sito nel Comune di Cascina (PI) oggetto della procedura, per i diritti pari 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 63 Particella 118 Subalterno 2 sito nel Comune di Cascina (PI) oggetto della procedura e per i diritti di comproprietà sugli

immobili riportati in NCEU a Foglio 63 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 63 Particella 118 Subalterno 12 e Foglio 63 Particella 118 Subalterno 13 siti nel Comune di Cascina (PI) oggetto della procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967 come anche dichiarato nell'Atto di provenienza allegato alla presente. In data 6/06/1968 è stato rilasciato Nulla Osta n°117/1968 per "trasformare ed ampliare fabbricato rurale -S. Stefano a Macerata - Via dei Fossi Doppi 49" ed in data 30/10/1976 è stato rilasciato Nulla Osta n°35/1975 di cui non è stata reperita la pratica, come da comunicazione del Comune di Cascina dell'8/01/2025 che viene allegata alla presente. In data 19/12/2001, Pratica n°1038/01, è stata depositata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per "Frazionamento immobiliare, opere interne, prospettiche e manutenzione straordinaria" con successiva Comunicazione di Fine Lavori depositata il 23/12/2004, Protocollo n°19032. In data 18/04/2005 è stata presentata Certificazione di Abitabilità, Protocollo n°5237.

Per l'immobile in oggetto esiste corrispondenza dal confronto tra lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato alla Comunicazione di Fine Lavori del 23/12/2004 mentre si sono riscontrate difformità con la planimetria catastale che dovrà essere aggiornata con una spesa di circa € 1.500,00 incluse spese tecniche.

Per quanto riguarda gli impianti di cui è dotato l'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione ma sono state reperite, in quanto allegate alla Certificazione di Abitabilità del 18/04/2005, la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte di "Impianto Elettrico" del 22/11/2004 rilasciata dalla Ditta [REDACTED] la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte di "Impianto di Riscaldamento e Idrico con installazione Caldaia camera stagna" del 30/11/2004 rilasciata dalla Ditta [REDACTED] e Dichiarazione di conformità dell'impianto gas metano in "Tubo Rame 16 Ø" del 2/09/2003 rilasciata dalla Ditta [REDACTED]

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non sembra che l'immobile ne sia dotato, anche in considerazione che non è stato consegnato agli attuali affittuari, ma lo stesso, ai sensi del DLgs 195/2005, potrà essere prodotto all'Atto del trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Gli immobili in oggetto nel loro insieme confinano ad Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Nord con strada di accesso comune (Part. 118 Sub. 8), ad Est con corte (Part. 59) ed a Sud con altre proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	3,00 m	Terra
Ripostiglio (crollato)	8,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	1,50 m	Terra
Resede esclusivo	270,00 mq	270,00 mq	0,02	5,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				41,10 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	41,10 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2002 al 02/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 118, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 mq Rendita € 68,48 Piano T
Dal 02/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 118, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 mq Rendita € 68,48 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 118, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 mq Superficie catastale Totale: 69 mq Rendita € 68,48 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	118	2		C2	1	34 mq	Totale: 69 mq	68,48 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta suddiviso in due locali mentre è rappresentato da un unico locale ed inoltre il ripostiglio, posto lungo il lato Sud, risulta crollato.

PRECISAZIONI

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

Si è provveduto ad integrare la documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria catastale, dell'Estratto di Mappa, dell'Elaborato planimetrico e dell'Elenco dei subalterni assegnati nonché dell'Atto di provenienza degli immobili oggetto della relazione che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

Gli immobili in oggetto risultano nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto al 22/10/2024, data del ns. sopralluogo, si presentava in precarie condizioni d'uso e di manutenzione e con il ripostiglio, posto lungo il lato Sud, crollato.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno della strada di accesso (Part. 118 Sub. 8. bene comune non censibile ai subalterni 2, 7, 10 e 11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti per gli immobili oggetto della presente relazione non si sono rilevate servitù, censi, livelli e usi civici a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto risulta costruito con muratura portante mista pietra-laterizio con solai di copertura misto legno/laterizio e manto di copertura in laterizio.

L'immobile non risulta dotato di alcun impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei proprietari.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/2002 al 02/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANCIOPPI Nicola	26/03/2002	15522	7071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di PISA	27/03/2002	5867	4035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANCIOPPI Nicola	02/12/2005	26867	12326
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di PISA	07/12/2005	27021	15287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di PISA	06/12/2005	6802	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 08/09/2010

Reg. gen. 17005 - Reg. part. 3605
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio BRUGNOLI Gloria
Data: 08/09/2010
N° repertorio: 899
N° raccolta: 611

Note: Mutuo della durata di 30 anni. Grava per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 63 Part. 118 Sub. 10 sito in Comune di Cascina (PI) e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 63 Part. 118 Sub. 2 sito in Comune di Cascina (PI).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 12/04/2024
Reg. gen. 7261 - Reg. part. 5246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa del 29/01/2024 repertorio n°197. Grava per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU a Foglio 63 Particella 118 Subalterno 10 sito nel Comune di Cascina (PI) oggetto della procedura, per i diritti pari 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 63 Particella 118 Subalterno 2 sito nel Comune di Cascina (PI) oggetto della procedura e per i diritti di comproprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 63 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 63 Particella 118 Subalterno 12 e Foglio 63 Particella 118 Subalterno 13 siti nel Comune di Cascina (PI) oggetto della procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967 come anche dichiarato nell'Atto di provenienza allegato alla presente a seguito di Nulla Osta n°339/1962 del 6/07/1962 per "un ripostiglio per uso agricolo".

Per l'immobile in oggetto non esiste corrispondenza dal confronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato al Nulla Osta n°339/1962 del 6/07/1962 per essere stato realizzato di dimensioni diverse da quelle autorizzate come indicate nell'elaborato inoltre il ripostiglio, ora crollato, non risulta essere stato autorizzato, mentre risulta corrispondere alla planimetria catastale a meno del ripostiglio esterno in quanto ora crollato. Per la regolarizzazione le difformità riscontrate si dovrà procedere con la sanatoria e/o la rimessa in pristino allo stato autorizzato e se nel caso della successiva presentazione della planimetria catastale aggiornata con un costo stimato in circa € 7.500,00 incluse spese tecniche per pratiche comunali e catastali.



L'immobile non risulta dotato di alcun impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi 119

Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà del **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di due piani fuori terra, in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi n°119, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) e resede comune ai Subb. 10 e 11 (Part. 118 Sub. 12 Area urbana), composto da soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, due camere, due ripostigli e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 137 circa, oltre a portico, posto sul lato Sud della superficie di mq 8 circa (foto nn°1÷12) ed altro piccolo resede comune posto lungo il lato Sud e Via dei Fossi Doppi (Part. 118 Sub. 13 Area urbana).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 118, Sub. 10, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 125.460,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, della presenza di umidità di risalita, delle dimensioni e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, che ha portato ad un valore che può farsi ascendere a € 900,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi 119	139,40 mq	900,00 €/mq	€ 125.460,00	100,00%	€ 125.460,00



Valore di stima: € 125.460,00

Valore di stima: € 125.460,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Riduzione per la presenza di un contratto di affitto opponibile	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi snc
Trattasi della quota ideale di 1/2 di fabbricato monopiano ad uso magazzino, di proprietà dei **** Omissis ****, posto in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi snc, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) composto da due locali, della superficie lorda complessiva di mq 33 circa, oltre a resede esclusivo, di forma irregolare della superficie lorda di mq 270 circa, e piccolo ripostiglio esterno, attualmente crollato, edificato adiacentemente al fabbricato lungo il lato Sud, della superficie lorda di mq 9 circa, (foto nn°13÷16).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 118, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.247,50

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso con il ripostiglio ubicato lungo il lato Sud crollato, che ha portato ad un valore che può farsi ascendere a € 450,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino	41,10 mq	450,00 €/mq	€ 18.495,00	50,00%	€ 9.247,50

16 di 20

Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi snc				
Valore di stima:				€ 9.247,50

Valore di stima: € 9.247,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pari al 50% di quanto stimato in perizia)	3750,00	€
riduzione per tener conto che trattasi non della piena proprietà ma della quota del 50%	10,00	%

Valore finale di stima: € 4.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Acquaviva Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 16 Foto
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto n°1
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto n°2
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione del 26/07/2021
- ✓ Altri allegati - Comunicazione Comune di Cascina dell'8/01/2025
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi 119
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà del **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di due piani fuori terra, in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi n°119, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) e resede comune ai Subb. 10 e 11 (Part. 118 Sub. 12 Area urbana), composto da soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, due camere, due ripostigli e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 137 circa, oltre a portico, posto sul lato Sud della superficie di mq 8 circa (foto nn°1÷12) ed altro piccolo resede comune posto lungo il lato Sud e Via dei Fossi Doppi (Part. 118 Sub. 13 Area urbana).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 118, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi snc
Trattasi della quota ideale di 1/2 di fabbricato monopiano ad uso magazzino, di proprietà dei **** Omissis ****, posto in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi snc, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) composto da due locali, della superficie lorda complessiva di mq 33 circa, oltre a resede esclusivo, di forma irregolare della superficie lorda di mq 270 circa, e piccolo ripostiglio esterno, attualmente crollato, edificato adiacentemente al fabbricato lungo il lato Sud, della superficie lorda di mq 9 circa, (foto nn°13÷16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 118, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 4.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi 119		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 118, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	139,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto al 22/10/2024, data del ns. sopralluogo, si presentava internamente in carenti condizioni d'uso e di manutenzione, con presenza nelle murature sia di umidità di risalita che di vecchie tracce di sversamenti degli impianti, ed esternamente in appena sufficienti condizioni d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà del **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di due piani fuori terra, in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi n°119, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) e resede comune ai Subb. 10 e 11 (Part. 118 Sub. 12 Area urbana), composto da soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, due camere, due ripostigli e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 137 circa, oltre a portico, posto sul lato Sud della superficie di mq 8 circa (foto nn°1÷12) ed altro piccolo resede comune posto lungo il lato Sud e Via dei Fossi Doppi (Part. 118 Sub. 13 Area urbana).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via dei Fossi Doppi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 118, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	41,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto al 22/10/2024, data del ns. sopralluogo, si presentava in precarie condizioni d'uso e di manutenzione e con il ripostiglio, posto lungo il lato Sud, crollato.		
Descrizione:	Trattasi della quota ideale di 1/2 di fabbricato monopiano ad uso magazzino, di proprietà dei **** Omissis ****, posto in Comune di Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi snc, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) composto da due locali, della superficie lorda complessiva di mq 33 circa, oltre a resede esclusivo, di forma irregolare della superficie lorda di mq 270 circa, e piccolo ripostiglio esterno, attualmente crollato, edificato adiacentemente al fabbricato lungo il lato Sud, della superficie lorda di mq 9 circa, (foto nn°13÷16).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei proprietari.		