

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 39, piano terra	5
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	6
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	6
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	6
Confini	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	7
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	7
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	8
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	9
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	9
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	9
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	10
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	10

Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	11
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	12
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	13
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	14
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	14
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità.....	19
Confini	19
Consistenza	19
Dati Catastali.....	20

Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1.....	24
Lotto 2.....	25
Lotto 3.....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2017 del R.G.E.	28
Lotto 1.....	28
Lotto 2.....	28
Lotto 3.....	29

INCARICO

All'udienza del 24/07/2017, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 39, piano terra
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Locale laboratorio collocata al piano terra di un più ampio edificio a varie destinazioni, corredato da resede esclusivo antistante. Si compone di ampio locale principale ed ulteriore locale collegato da ampia apertura; lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo il locale stesso risulta adibito a magazzino di ditta presumibilmente edile comunque, anche secondo dichiarazione degli esecutati occupato senza titolo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 39, PIANO TERRA

Unità immobiliare abitativa collocata al piano Primo di un più ampio complesso a varie destinazioni; accessibile previo passaggio da scala esterna e terrazzo (la scala esterna e porzione del terrazzo esterno risultano in planimetria abbinati ad altro immobile in esecuzione part. 194 sub. 7). Si compone di ingresso-soggiorno, due camere, bagno con antibagno e cucinotto. Lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo i locali presentavano visibili carenze impiantistiche, tracce di muffe ed umidità sulle murature.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Piccolo locale laboratorio con veranda collocata al piano terra di un più ampio edificio a varie destinazioni, corredato da resede esclusivo antistante. Si compone di piccolo locale laboratorio collegato da ampia apertura; lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo

il locale stesso risulta in disuso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 35, PIANO PRIMO

Unità immobiliare abitativa collocata al piano Primo di un più ampio complesso a varie destinazioni; accessibile previo passaggio da scala esterna e terrazzo. Si compone di ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Lo stato manutentivo è poco meno che scadente, sono presenti opere abusive anche strutturali.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

confina sopra con appartamento proprietà [REDACTED] con Via Filippi e con altro laboratorio di proprietà [REDACTED] / [REDACTED]

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

confina sopra con appartamento proprietà [REDACTED] / [REDACTED] con Via Filippi e con altro laboratorio di proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	74,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	3,70 m	terra
resede	35,00 mq	35,00 mq	0,18	6,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				92,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	30,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,30 m	terra
resede	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				29,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	195	3		C3	2	74	90	294,28	T	no

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge conformità, con eccezione dell'altezza che in planimetria è indicata in metri 3,30 mentre sul posto è di m 3,70.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	194	17		C3	2	30	33	119,3	T	

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: è presente una tramezzatura atta a ricavare un piccolo ripostiglio, ed una apertura che collega il locale a bene di altra proprietà (lato ovest).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

lo stato conservativo del bene è scadente con zone ove gli intonaci sono in parte rimossi e/o ammalorati, e sono presenti più di una uscita di scarico fumi della precedente attività di panificio.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

lo stato conservativo del bene è scadente con zone ove gli intonaci sono in parte rimossi e/o ammalorati, e sono presenti più di una uscita di scarico fumi della precedente attività di panificio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

dalla lettura dell'atto di provenienza, e dalla certificazione notarile, non emergono servitù né attive né passive per il bene in trattazione.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

dalla lettura dell'atto di provenienza, e dalla certificazione notarile, non emergono servitù né attive né passive per il bene in trattazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Fondazioni: nn
Esposizione: Est;
Altezza interna utile: metri 3,70;
Str. verticali: muratura mista;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a tetto (facente parte di più ampio complesso);
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: in muratura finita al civile;
Pavimentazione interna: Ceramiche commerciali;
Infissi esterni ed interni: portone i ferro e vetro;
Impianto elettrico idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, altri impianti non presenti.
Soffitta: nn.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Fondazioni: nn
Esposizione: Est;
Altezza interna utile: metri 3,70;
Str. verticali: muratura mista;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a tetto (facente parte di più ampio complesso);
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: in muratura finita al civile;
Pavimentazione interna: Ceramiche commerciali;
Infissi esterni ed interni: portone i ferro e vetro;
Impianto elettrico idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, altri impianti non presenti.
Soffitta: nn.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

alla data del sopralluogo il locale era utilizzato come magazzino da ditta edile terza, comunque in assenza di titolo.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

alla data del sopralluogo il locale risultava in disuso/libero.

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1980 al 09/10/2017	[REDACTED] I.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. G. Boggioni	24/09/1980	52432	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/10/1980	11152	8047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1980 al 09/10/2017	[REDACTED] I.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà. [REDACTED] I.F. [REDACTED] proprietaria per 1/2 della piena proprietà,	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. G. Boggioni	28/11/1980	52697	1801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	09/12/1980	14576	10335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2003 al 09/10/2017	[REDACTED] I.F. [REDACTED] proprietario per 1/2 e dusufruttuario per 1/2, [REDACTED] [REDACTED] nudo proprietario per 1/2.	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/01/2004	650	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBITATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pisa il 21/02/2005
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 28/03/2014
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 647
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 03/05/2017
Reg. gen. 7759 - Reg. part. 5328
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LABORATORIO UBITATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pisa il 21/02/2005

Reg. gen. 3633 - Reg. part. 790

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 19/02/2013

Reg. gen. 2646 - Reg. part. 376

Quota: 1/2

Importo: € 47.987,20

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 28/03/2014

Reg. gen. 4643 - Reg. part. 647

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 26/10/2015

Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2549

Quota: 1/2

Importo: € 5.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 18/02/2016

Reg. gen. 2434 - Reg. part. 1665

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 03/05/2017

Reg. gen. 7759 - Reg. part. 5328

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: è presente una tramezzatura atta a ricavare un piccolo locale accessorio, e risulta essere stata realizzata una apertura che collega il locale a bene di altra proprietà (lato ovest).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

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

l'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA FILIPPI 37, PIANO TERRA

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

l'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 39, piano terra

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

confina sotto con locale laboratorio (Lotto 1) proprietà [REDACTED], con altro immobile in proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	56,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,15 m	primo
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	195	4		A4	2	3,5	69	209,68	1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge conformità, con eccezione dell'altezza che in planimetria è indicata in metri 3,25 mentre sul posto è di m 3,15.

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo del bene è scadente con zone ove gli intonaci sono in parte anneriti, con tracce di muffe ed umidità; stato manutentivo generale scadente.

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura dell'atto di provenienza, e dalla certificazione notarile, non emergono servitù né attive né passive per il bene in trattazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: nn

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: metri 3,70;

Str. verticali: muratura mista;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto (facente parte di più ampio complesso);

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: in muratura finita al civile;

Pavimentazione interna: Ceramiche commerciali;

Infissi esterni ed interni: portone i ferro e vetro;

Impianto elettrico idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, altri impianti non presenti.

Soffitta: nn.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

alla data del sopralluogo il locale era abitato da alcuni familiari/parenti senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1980 al 09/10/2017	[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. G. Boggioni	24/09/1980	52432	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/10/1980	11152	8047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pisa il 21/02/2005
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 28/03/2014
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 647
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 03/05/2017
Reg. gen. 7759 - Reg. part. 5328
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

l'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

confina con altro appartamento in esecuzione proprietà [REDACTED], con Via Filippi, sotto con altro laboratorio di proprietà [REDACTED].

CONSISTENZA

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

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	66,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	3,10 m	primo
Terrazza	12,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				75,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	194	7		A4	2	5	80	299,55	1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: risulta essere stata demolita una paretina nella zona d'ingresso, tamponata l'apertura di collegamento fra cucina e ingresso, realizzata una più ampia apertura in parete strutturale.

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo del bene è al limite dello scadente in alcune stanze.

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura dell'atto di provenienza, e dalla certificazione notarile, non emergono servitù né attive né passive per il bene in trattazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: nn
Esposizione: Est;
Altezza interna utile: metri 3,70;
Str. verticali: muratura mista;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a tetto (facente parte di più ampio complesso);
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: in muratura finita al civile;
Pavimentazione interna: Ceramiche commerciali;
Infissi esterni ed interni: portone i ferro e vetro;
Impianto elettrico idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, altri impianti non presenti.
Soffitta: nn.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo l'unità risultava abitata dall'esecutato Cipolli Andrea.

alla data del sopralluogo il locale risultava in disuso/libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1980 al 09/10/2017	[REDACTED] F. [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per 1/2 della piena proprietà,	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. G. Boggioni	28/11/1980	52697	1801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	09/12/1980	14576	10335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2003 al 09/10/2017	[REDACTED] F. [REDACTED] proprietario per 1/2 e dusufruttuario per 1/2 , [REDACTED] C.F. [REDACTED] nudo proprietario per 1/2.	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pisa	12/01/2004	650	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 03/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pisa il 21/02/2005
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 19/02/2013
Reg. gen. 2646 - Reg. part. 376
Quota: 1/2
Importo: € 47.987,20
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 28/03/2014
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 647
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2549
Quota: 1/2
Importo: € 5.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 18/02/2016
Reg. gen. 2434 - Reg. part. 1665

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 03/05/2017

Reg. gen. 7759 - Reg. part. 5328

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche condotte presso l'ufficio Edilizia del Comune di Cascina non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del 01/09/1967.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: risulta essere stata demolita una paretina nella zona d'ingresso, tamponata l'apertura di collegamento fra cucina e ingresso, realizzata una più ampia apertura in parete strutturale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

l'unità in trattazione non risulta inserita in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
Locale laboratorio collocata al piano terra di un più ampio edificio a varie destinazioni, corredato da resede esclusivo antistante. Si compone di ampio locale principale ed ulteriore locale collegato da ampia apertura; lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo il locale stesso risulta adibito a magazzino di ditta presumibilmente edile comunque, anche secondo dichiarazione degli esecutati occupato senza titolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 3, Categoria C3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 59.995,00

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra
Piccolo locale laboratorio con veranda collocata al piano terra di un più ampio edificio a varie destinazioni, corredato da resede esclusivo antistante. Si compone di piccolo locale laboratorio collegato da ampia apertura; lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo il locale stesso risulta in disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 194, Sub. 17, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 18.954,00

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare

FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	92,30 mq	650,00 €/mq	€ 59.995,00	100,00	€ 59.995,00
Bene N° 3 - Laboratorio Cascina (PI) - Via Filippi 37, piano terra	29,16 mq	650,00 €/mq	€ 18.954,00	100,00	€ 18.954,00
Valore di stima:					€ 78.949,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 39, piano terra
 Unità immobiliare abitativa collocata al piano Primo di un più ampio complesso a varie destinazioni; accessibile previo passaggio da scala esterna e terrazzo (la scala esterna e porzione del terrazzo esterno risultano in planimetria abbinati ad altro immobile in esecuzione part. 194 sub. 7). Si compone di ingresso-soggiorno, due camere, bagno con antibagno e cucinotto. Lo stato manutentivo è scadente, ed al momento del sopralluogo ispettivo i locali presentavano visibili carenze impiantistiche, tracce di muffe ed umidità sulle murature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 4, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 47.250,00
 Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.
 Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Via Filippi 39, piano terra	63,00 mq	750,00 €/mq	€ 47.250,00	100,00	€ 47.250,00
Valore di stima:					€ 47.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo

Unità immobiliare abitativa collocata al piano Primo di un più ampio complesso a varie destinazioni; accessibile previo passaggio da scala esterna e terrazzo. Si compone di ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Lo stato manutentivo è poco meno che scadente, sono presenti opere abusive anche strutturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 194, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 83.325,00

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Consulente Immobiliare; - Borsino immobiliare FIMAA), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui i beni si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Cascina (PI) - Via Filippi 35, piano primo	75,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 83.325,00	100,00	€ 83.325,00
Valore di stima:					€ 83.325,00

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

Santa Maria a Monte, li 13/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Foto