

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	16

All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C.B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico depositando verbale di giuramento telematico .

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola, 1568 - Casciavola, piano 1°

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, secondo da terra di maggior fabbricato, ubicata nel Comune di Cascina, frazione Casciavola, via Tosco Romagnola nc. 1568 . L'unità immobiliare è raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite resede lastricato, ingresso e vano scala a comune con altre unità ed è composta da ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno reparto notte, w.c. e due camere . Fa parte, in proprietà esclusiva, piccolo resede posto nell'angolo nord/est della Particella 136 del Foglio 23, raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite diritto di passo da esercitarsi su porzione della Particella 132 costituito con atto Notaio Lupi in data 03/10/1922, repertorio n. 839, modificato con atto Notaio Mancioppi del 06/02/2007, repertorio n. 29874, raccolta n. 14320, e tramite corte a comune . È inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge, in particolare sull'ingresso e vano scala a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 20) e sulla corte a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 17 e sub. 30), per il raggiungimento del resede esclusivo anzidetto .

La vendita del bene non è soggetta IVA .

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

In data 07/04/2025 è stato effettuato il sopralluogo congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni da periziare. Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola, 1568 - Casciavola, piano 1°

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

L'unità abitativa confina con vano scala a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 20), proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa (Foglio 23, Particella 136 sub. 26), proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa (Foglio 23, Particella 136 sub. 32), salvo se altri .

Il resede esclusivo confina con resede a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 30), proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa (Foglio 23, Particella 136 sub. 26), proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa (Foglio 23, Particella 136 sub. 33), salvo se altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,62 mq	72,68 mq	1	72,68 mq	3,32 m	Primo
Giardino	60,00 mq	60,00 mq	0,1	6,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				78,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura .

La consistenza è stata ricavata dall'osservazione della planimetria catastale, degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e da misurazioni sul posto .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità abitativa ed il cortile esclusivo sono correttamente intestati all'esecutato **** Omissis ****, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 23, Particella 136 sub. 31 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;

- variazione nel classamento del 14/02/2014, Pratica n. PI0023357 in atti dal 14/02/2014 (n. 10030.1/2014) ;
- fusione del 20/03/2013, Pratica n. PI0032279 in atti dal 20/03/2013 (n. 8405.1/2013), con soppressione degli originari sub. 21 e sub. 27 e costituzione del sub. 31 ;
- il sub. 21 deriva da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 18/02/2013, Pratica n. PI0018641 in atti dal 18/02/2013 (n. 4166.1/2013) e da variazione del 30/01/2009, Pratica n. PI0019566, in atti dal 30/01/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione (n. 1516.1/2009), con soppressione dei subalterni 8, 9 e 10 ;
- il sub. 8 e 9 derivano da variazione del 16/05/2001, Pratica n. 96910 in atti dal 16/05/2001, per frazionamento e fusione (n. 2805.1/2001) ;
- il sub. 27 deriva dalla soppressione di bene comune non censibile sub. 12 con variazione del 20/02/2013, Pratica n. PI0019839 in atti dal 20/02/2013 ;
- il sub. 12 deriva variazione del 16/05/2001, Pratica n. 96910 in atti dal 16/05/2001, per frazionamento e fusione (n. 2805.1/2001) .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	136	31		A2	2	4		320,2 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state rilevate evidenti difformità .

PRECISAZIONI

Sono state richieste visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali e storiche, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, ispezioni ipotecarie, note di trascrizione degli atti di provenienza, istanze di accesso agli atti al Comune di Cascina per la ricerca e copia della documentazione urbanistica e certificato di residenza dell'esecutato .

PATTI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dai luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di manutenzione e conservazione recentemente ristrutturato e dalla data di ultimazione dei lavori non risulta essere stato mai abitato . Alcune rifiniture sono da ultimare e precisamente quelle relative all'impianto elettrico (scatola di derivazione posta nell'ingresso e alcune mostrine degli interruttori), al w.c. (box doccia e placca di comando scarico w.c.) e rubinetto gas metano della cucina . Si evidenzia la presenza di alcuni materiali di vario genere e che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti presenti, in quanto l'unità non risulta allacciata alle utenze (energia elettrica, gas metano ed approvvigionamento idrico) .

PARTI COMUNI

I beni fanno parte integrante di maggior edificio, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine, in particolare sul marciapiede, ingresso e vano scala a comune censiti nel Foglio 23, Particella 136 sub. 20, e sulla corte comune censita nel Foglio 23, Particella 136 sub. 17 e sub. 30 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dall'esecutato e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute .

L'accesso al resede pertinenziale avviene dalla via Tosco Romagnola tramite diritto di passo pedonale e ciclabile da esercitarsi su porzione della Particella 132 costituito con atto Notaio Lupi in data 03/10/1922, repertorio n. 839, modificato con atto Notaio Mancioffi del 06/02/2007, repertorio n. 29874, raccolta n. 14320, registrato a Pisa il 12/02/2007 al n. 766, con tutti gli obblighi e limitazioni da esso nascenti, in particolare quelle relative alle opere funzionali per lo scarico in fognatura degli appartamenti al piano primo del fabbricato censito dalla Particella 136 ex sub. 8 e 9, oltre all'eventuale diritto di passaggio delle tubazioni di acqua, luce e gas .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte integrante la presente unità immobiliare, è di vecchia costruzione, formato da tre piani fuori terra, struttura in muratura mista, copertura con struttura in travi e travicelli in legno con sovrastante manto in coppi e tegole, canali di gronda e pluviali in rame, facciate intonacate e tinteggiate . Il portone di accesso all'ingresso a comune è in legno a due ante, le scale hanno rivestimento in pietra .

L'unità abitativa ha accesso tramite portone blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in alluminio verniciato, le porte interne sono in legno tamburato . La pavimentazione e battiscopa sono in monocottura, rivestimenti in ceramica, soffitti a vista in travi e travicelli in legno con scempiato in mezzane . Il w.c. è dotato di piatto doccia sprovvisto di cabina, lavabo, bidet e w.c. mancante della pulsantiera della cassetta di scarico acque, oltre ad essere presente punto di carico scarico acqua lavatrice . I locali sono tinteggiati in maniera tradizionale .

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile, con interruttori marca Vimar, quadro elettrico e citofono posto in prossimità della porta di ingresso e contatore per la fornitura dell'energia elettrica posto nell'ingresso a comune del piano terra .

L'impianto di riscaldamento è autonomo, composto da pavimento radiante, tubazioni in multistrato, collettore posto nel disimpegno reparto notte, termostato nell'ingresso e caldaia a condensazione marca Beretta con funzionamento combinato (riscaldamento e acqua calda sanitaria), posta nella zona giorno .

Il cortile pertinenziale è delimitato in parte con recinzione in muratura, in parte con bozze in cls ed in parte con rete a maglia sciolta .

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso il bene risultava libero non occupato da terzi, con chiavi nella disponibilità del Custode .

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come indicato nella certificazione notarile in atti, in ordine ai beni oggetto della presente, nel ventennio preso in esame alla data del 11/04/2024, si rilevano le provenienze di seguito indicate .

Per quanto attiene l'unità abitativa, in precedenza catastalmente censita nel Foglio 23, Particella 136 sub. 21 ex sub. 9, è pervenuta in forza dei seguenti atti :

- al **** Omissis **** nato a Cascina il 30/07/1953, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel Foglio 23, Particella 136 sub. 9, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina, redatto in data 07/02/2007, repertorio n. 29876, raccolta n. 14322, trascritto a Pisa in data 12/02/2007, al n. 3378 del Registro Generale e n. 2036 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla **** Omissis ****, nata a Pisa il 26/03/1943, codice fiscale **** Omissis **** ;

- la **** Omissis ****, come sopra generalizzata, divenne proprietaria dell'intera quota di proprietà del bene censito nel Foglio 23, Particella 136 sub. 9, in virtù di atto di divisione ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina, del 25/07/2001, repertorio n. 13467, raccolta n. 6294, trascritto a Pisa in data 03/08/2001 al n. 12888 del Registro Generale e n. 8119 del Registro Particolare .

Per quanto attiene il resede esclusivo, in precedenza catastalmente censito nel Foglio 23, Particella 136 sub. 27 ex sub. 12, è pervenuto in forza dei seguenti atti :

- al **** Omissis **** nato a Cascina il 30/07/1953, codice fiscale **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina, redatto in data 07/02/2007, repertorio n. 29876, raccolta n. 14322, trascritto a Pisa in data 12/02/2007, al n. 3378 del Registro Generale e n. 2036 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla **** Omissis ****, nata a Pisa il 26/03/1943, codice fiscale **** Omissis **** . Con tale atto l'esecutato acquistò l'intera proprietà dell'immobile identificato dal sub. 9 e le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni, in particolare del bene identificato nel Foglio 23, Particella 136 sub. 12 (successivamente sub. 27, attualmente ricompreso nel sub. 31) ;

- al **** Omissis **** nato a Cascina il 30/07/1953, codice fiscale **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina, redatto in data 07/02/2007, repertorio n. 29876, raccolta n. 14322, trascritto a Pisa in data 12/02/2007, al n. 3377 del Registro Generale e n. 2035 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla **** Omissis ****, nata a Cascina il 09/04/1946, codice fiscale **** Omissis **** . Con tale atto l'esecutato acquistò l'intera proprietà dell'immobile identificato dal sub. 8 e le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni, in particolare del bene identificato nel Foglio 23, Particella 136 sub. 12 (successivamente sub. 27, attualmente ricompreso nel sub. 31) ;

- alla **** Omissis ****, in precedenza generalizzata, in virtù di atto di divisione ai rogiti del Dott. Nicola

Mancioppi, Notaio in Cascina, del 25/07/2001, repertorio n. 13467, raccolta n. 6294, trascritto a Pisa in data 03/08/2001 al n. 12888 del Registro Generale e n. 8119 del Registro Particolare . Con tale atto la **** Omissis **** divenne proprietaria per l'intera quota dell'immobile identificato dal sub. 9 e delle proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni, in particolare del bene identificato nel Foglio 23, Particella 136 sub. 12 (successivamente sub. 27, attualmente ricompreso nel sub. 31) ;

- alla **** Omissis ****, in precedenza generalizzata, in virtù di atto di divisione ai rogiti del Dott. Nicola Mancioppi, Notaio in Cascina, del 25/07/2001, repertorio n. 13467, raccolta n. 6294, trascritto a Pisa in data 03/08/2001 al n. 12888 del Registro Generale e n. 8119 del Registro Particolare . Con tale atto la **** Omissis **** divenne proprietaria per l'intera quota dell'immobile identificato dal sub. 8 e delle proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni, in particolare del bene identificato nel Foglio 23, Particella 136 sub. 12 (successivamente sub. 27, attualmente ricompreso nel sub. 31) .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 12/02/2007

Reg. gen. 3379 - Reg. part. 691

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 800.000,00

Rogante: dott. Nicola Mancioppi

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 29877

N° raccolta: 14323

Note: Formalità gravante sul bene immobile posto a Cascina (PI), Foglio 23, Particella 136 subalterni 8 e 9 (unità abitative aventi come bene comune non censibile il sub. 12, poi sub. 27), e relativamente alla quota condominiale non precisata sull'immobile posto a Cascina (PI), Foglio 23, Particella 136 sub. 12 e beni omissis .

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.p.r. n. 602 del 1973)

Iscritto a Pisa il 25/03/2013

Reg. gen. 4544 - Reg. part. 697

Importo: € 72.128,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.257,48

Rogante: Equitalia Centro S.p.A.

Data: 18/03/2013

N° repertorio: 127

N° raccolta: 8713

Note: Formalità gravante sul bene immobile posto in Cascina (PI), Foglio 23, Particella 136 subalterni 21, 22 e 23 (unità abitative aventi come bene comune non censibile il sub. 12, poi sub. 27) e beni omissis .

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 17/02/2014

Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene immobile posto a Cascina (PI), Foglio 23, Particella 136 sub. 31.

- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 10/10/2014

Reg. gen. 14461 - Reg. part. 10471

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene immobile posto a Cascina (PI), Foglio 23, Particella 136 sub. 31 e beni omissis.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 14/01/2016

Reg. gen. 406 - Reg. part. 255

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene immobile posto a Cascina (PI), Foglio 23, Particella 136 subalterni 9 e 12 e beni omissis. Annotazione nn. 12004/1862 del 05/07/2017 - INEFFICACIA PARZIALE gravante sull'immobile oggetto della presente procedura.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pisa il 10/03/2016

Reg. gen. 3912 - Reg. part. 2654

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella nota di cui alla presente formalità non vi è specificato alcun immobile.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 03/04/2024

Reg. gen. 6505 - Reg. part. 4689

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Come riportato nella relazione notarile in atti si rileva quanto segue :

- sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Pisa con sede in Pisa in data 04/08/2021 rep. n. 1050 e trascritta il 24/09/2021 ai n.ri 19695/13938 . Nel quadro D della presente nota viene descritto quanto segue "Tribunale di Pisa, definitivamente decidendo, ogni diversa domanda disattesa o assorbita così provvede : 1) dichiara la contumacia del convenuto fallimento **** Omissis ****; 2) accoglie la domanda ex Art. 2932 C.C. proposta dall'attore **** Omissis **** relativa al contratto preliminare del 23/11/2012, registrato a Pisa il 26/11/2012 al n. 7043; 3) trasferisce per l'effetto in capo a **** Omissis **** la proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione, subordinando il suddetto trasferimento alla duplice condizione sospensiva: - dell'estinzione da parte del convenuto fallito dell'ipoteca gravante sull'immobile per cui è causa iscritta a Pisa il 12/02/2007 al particolare n. 691, per euro 800.000,00 a favore della Banca Toscana S.p.A. da effettuarsi entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della presente sentenza; - al pagamento da parte dell'attore dell'importo di euro

70.000,00 a titolo di saldo del prezzo, da effettuarsi entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del convenuto dell'avvenuta e documentata cancellazione dell'ipoteca; 4) dispone altresì che : - in caso di inottemperanza all'obbligo di cancellazione dei gravami di cui al punto che precede da parte del convenuto fallito, il prezzo da versare a saldo sia decurtato della somma occorrente per l'estinzione della garanzia ipotecaria in essere; qualora l'importo occorrente per l'estinzione della garanzia ipotecaria sia invece eccedente il prezzo di vendita, il convenuto fallito versi in favore dell'attore, entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza, la differenza tra il valore residuo del gravame ed il prezzo di vendita; in tal caso, l'effetto traslativo è subordinato al pagamento del residuo debito da parte degli attori direttamente in favore dei creditori ipotecari per la somma necessaria ad ottenere la cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile."

- Trascrizione nn. 18680/13361 del 26/11/2012, nascente da atto tra vivi - preliminare di compravendita ai rogiti del dott. Valerio Varrati, Notaio in Pisa, del 23/11/2012, repertorio n. 25341/13960, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sull'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 23, Particella 136 sub. 21 e relativamente la quota di 333/1000 della piena proprietà del Foglio 23, Particella 136 sub. 12 .

Il **** Omissis **** ha promesso e si è obbligato a vendere al **** Omissis ****, che si è obbligato ad acquistare la piena proprietà del seguente immobile e precisamente : appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato sito in Cascina (PI), località Casciavola, via Tosco Romagnola n. 1568, in corso di ristrutturazione a cura e spese della parte promittente venditrice, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 23 Particella 136 sub. 21 . É stata inoltre promessa in vendita, in esclusiva proprietà, un'area urbana scoperta della superficie di circa mq. 65 . Detta area dovrà essere frazionata dalla maggiore area scoperta censita al Catasto Fabbricati nel Foglio 23, Particella 136 sub. 12 (bene comune non censibile), con precisazione che l'immobile promesso in vendita ha una superficie pari a 333/1000 circa dell'attuale sub. 12 . Il tutto con i proporzionali diritti di comunione e condominio sulle parti ed impianti dell'intero fabbricato che sono comuni per legge . La stipula dell'atto notarile di vendita dovrà avvenire entro giorni 8 dall'ottenimento a cura della parte venditrice della dichiarazione di abitabilità e di tutte le certificazioni di legge, e comunque entro e non oltre il 28/02/2013, termine ultimo essenziale nell'interesse della parte acquirente .

Si evidenzia inoltre che agli atti della procedura è depositato dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione, ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. avverso l'esecutato, **** Omissis **** .

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare periziata, è classificato come "Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche (art. 24.1)", edificio di interesse architettonico .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare periziata, è di vecchia costruzione con epoca di ultimazione antecedente il 1° settembre 1967 .

L'unità abitativa, assieme a porzione del maggior fabbricato, è stata oggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia realizzato con i seguenti titoli abilitativi :

- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 14744 del 19/10/2007, pratica n. 739/07, e relativa Comunicazione di Fine Lavori parziale protocollo n. 33359 del 15/11/2010 ;
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera protocollo n. 33361/2010 con Comunicazione di Fine Lavori

protocollo n. 4255 del 22/02/2013 .

A seguito dell'ultimazione dell'intervento è stata depositata al Comune di Cascina certificazione di Agibilità/Abitabilità protocollo n. 5933 del 15/03/2013 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato nei titoli edilizi di cui sopra, sono state riscontrate alcune difformità consistenti in alcuni modesti ridimensionamenti dei locali interni e delle aperture esterne, in parte ricomprese nelle tolleranze costruttive di cui alla vigente normativa . Si evidenzia che le finestre del vano soggiorno/cottura, sono state realizzate con dimensionamento minore di quello indicato nei titoli edilizi . Tale circostanza pregiudica la verifica della normativa illuminotecnica di cui al D.M. 1975, pertanto, tali aperture, dovranno essere ripristinate nella consistenza prevista negli elaborati grafici anzidetti .

Quanto sopra è stato considerato in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di sanatoria per le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi, con relativo costo stimato in € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali . Per quanto attiene alla messa in pristino delle aperture del locale soggiorno/cottura, si stima un costo di € 8.000,00 (Euro ottomila//00), comprensivo di spese tecniche, rimozione e smaltimento degli attuali infissi per successiva fornitura e posa in opera di nuove finestre e persiane, rispettando le dimensioni indicate nei titoli abilitativi .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione . L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Viene costituito un unico lotto in quanto oggetto della presente procedura è una unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, secondo da terra di maggior fabbricato, corredata di piccolo resede esclusivo, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 23, Particella 136 sub. 31 .

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola, 1568 - Casciavola, piano 1°
Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, secondo da terra di maggior fabbricato, ubicata nel Comune di Cascina, frazione Casciavola, via Tosco Romagnola nc. 1568 .
L'unità immobiliare è raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite resede lastricato, ingresso e vano scala a comune con altre unità ed è composta da ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno reparto notte, w.c. e due camere . Fa parte, in proprietà esclusiva, piccolo resede posto nell'angolo nord/est della Particella 136 del Foglio 23, raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite diritto di passo da esercitarsi su porzione della Particella 132 costituito con atto Notaio Lupi in data 03/10/1922, repertorio n. 839, modificato con atto Notaio Mancioppi del 06/02/2007, repertorio n. 29874, raccolta n. 14320, e tramite corte a comune . É inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge, in particolare sull'ingresso e vano scala a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 20) e sulla corte a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 17 e sub. 30), per il raggiungimento del resede esclusivo anzidetto .
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 136, Sub. 31, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.360,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore del bene stimato . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene . L'unità immobiliare è posta nel centro abitato della frazione di Casciavola del Comune di Cascina, recentemente ristrutturata, mai abitata . Considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 2.000,00 (Euro/metroquattro duemila//00) .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola, 1568 - Casciavola, piano 1°	78,68 mq	2.000,00 €/mq	€ 157.360,00	100,00%	€ 157.360,00
				Valore di stima:	€ 157.360,00

Valore di stima: € 157.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Costo per messa in pristino delle finestre del locale soggiorno/cottura	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 130.124,00 che si arrotonda ad € 130.000,00 (Euro centotrentamila//00)

Il valore di stima viene decurtato del costo per la presentazione di eventuale pratica a sanatoria per le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi (€ 3.500,00), del costo per la messa in pristino delle finestre del locale soggiorno/cottura per la verifica della superficie finestrata di cui al D.M. 1975 (€ 8.000,00) e della riduzione del rischio assunto per mancata garanzia (10% sul valore stimato) . Pertanto il valore finale di stima risulta essere di € 130.124,00 (€ 157.360,00 - 3.500,00 - 8.000,00 - 15.736,00), che si arrotonda ad **€ 130.000,00 (Euro centotrentamila//00)** .

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare .

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.

San Giuliano Terme, li 07/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Note di trascrizione atti di provenienza
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure catastali storiche
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Estratto della mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni
- ✓ Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico
- ✓ Estratto Google Earth
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Modifica dell'esercizio di servitù

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola, 1568 - Casciavola, piano 1°
Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, secondo da terra di maggior fabbricato, ubicata nel Comune di Cascina, frazione Casciavola, via Tosco Romagnola nc. 1568 .
L'unità immobiliare è raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite resede lastricato, ingresso e vano scala a comune con altre unità ed è composta da ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno reparto notte, w.c. e due camere . Fa parte, in proprietà esclusiva, piccolo resede posto nell'angolo nord/est della Particella 136 del Foglio 23, raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite diritto di passo da esercitarsi su porzione della Particella 132 costituito con atto Notaio Lupi in data 03/10/1922, repertorio n. 839, modificato con atto Notaio Mancioffi del 06/02/2007, repertorio n. 29874, raccolta n. 14320, e tramite corte a comune . È inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge, in particolare sull'ingresso e vano scala a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 20) e sulla corte a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 17 e sub. 30), per il raggiungimento del resede esclusivo anzidetto .
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 136, Sub. 31, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare periziata, è classificato come "Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche (art. 24.1)", edificio di interesse architettonico .

Prezzo base d'asta: € 130.000,00 (Euro centotrentamila//00)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.124,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola, 1568 - Casciavola, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 136, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	78,68 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di manutenzione e conservazione recentemente ristrutturato e dalla data di ultimazione dei lavori non risulta essere stato mai abitato. Alcune rifiniture sono da ultimare e precisamente quelle relative all'impianto elettrico (scatola di derivazione posta nell'ingresso e alcune mostrine degli interruttori), al w.c. (box doccia e placca di comando scarico w.c.) e rubinetto gas metano della cucina. Si evidenzia la presenza di alcuni materiali di vario genere e che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti presenti, in quanto l'unità non risulta allacciata alle utenze (energia elettrica, gas metano ed approvvigionamento idrico).		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, secondo da terra di maggior fabbricato, ubicata nel Comune di Cascina, frazione Casciavola, via Tosco Romagnola n. 1568. L'unità immobiliare è raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite resede lastricato, ingresso e vano scala a comune con altre unità ed è composta da ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno reparto notte, w.c. e due camere. Fa parte, in proprietà esclusiva, piccolo resede posto nell'angolo nord/est della Particella 136 del Foglio 23, raggiungibile dalla via Tosco Romagnola tramite diritto di passo da esercitarsi su porzione della Particella 132 costituito con atto Notaio Lupi in data 03/10/1922, repertorio n. 839, modificato con atto Notaio Mancioffi del 06/02/2007, repertorio n. 29874, raccolta n. 14320, e tramite corte a comune. È inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge, in particolare sull'ingresso e vano scala a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 20) e sulla corte a comune (Foglio 23, Particella 136 sub. 17 e sub. 30), per il raggiungimento del resede esclusivo anzidetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		