
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ceccarelli Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

CREDITO VALDINIEVOLE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOC. COOP.

Partita IVA: 00088180476

VIA FOSCOLO 16/2

51016 - MONTECATINI TERME (PT)

BCC NPLS 2020 SRL

Partita IVA: 05098890261

31015 - CONEGLIANO (TV)

MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.1-2024

contro

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.880,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Geom. Ceccarelli Leonardo, con studio in Via Matteucci, 85 - 56100 - Pisa (PI), email geometraleonardoceccarelli@gmail.com, PEC leonardo.ceccarelli@geopec.it, Tel. 347 8559794, Fax 050 540106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio 171, piano terra/primo

DESCRIZIONE

successiva

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio 171, piano terra/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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

celibe

CONFINI

L'unità immobiliare e sue pertinenze confinano nel loro insieme con proprietà
proprietà o suoi aventi causa, salvo se altri.

Via Fosso Vecchio,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
civile abitazione	75,16 mq	85,75 mq	1	85,75 mq	3,07 m	terra
civile abitazione	89,88 mq	105,15 mq	1	105,15 mq	2,82 m	primo
resede esclusivo (lato nord/sud)	219,62 mq	219,62 mq	0,10	21,96 mq	0,00 m	terra
portico	24,45 mq	24,45 mq	0,20	4,89 mq	2,85 m	terra
Totale superficie convenzionale:				217,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1991 al 04/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 18, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 234 mq Rendita € 720,46 Piano T. - 1 Graffato particella 72 sub.3
Dal 02/04/2014 al 16/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 18, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 234 mq Rendita € 720,46 Piano T. - 1 Graffato particella 72 sub.3

DATI CATASTALI

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

42	18	11		A2	2	9	234 mq	720,46 €	T./1°	particella 72 sub.3
----	----	----	--	----	---	---	--------	----------	-------	------------------------

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutato, mediante contratto di locazione. (da fornire a cura della parte)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato da terra a tetto di vecchia costruzione, posto al piano terra/ e primo, al momento del sopralluogo risulta abitabile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Risulta fornito dai principali servizi. Non è ben nota l'età della costruzione dell'edificio, da indagine ex fabbricato rurale, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nell'anno 1968. Nell'1991 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate, mentre nel 1999 sono state eseguite opere riconducibili a modifiche alla recinzione esterna.

Gli impianti e le finiture in genere, sono stati oggetto di adeguamenti. L'involucro esterno del fabbricato di cui fa parte l'appartamento, presenta intonaci in buono stato di conservazione, gli intonaci interni di detti locali risultano in buono stato di manutenzione e conservazione. Il bagno al piano primo è stato ristrutturato di recente, i pavimenti degli altri locali sono in graniglia e ma in buono stato di conservazione. La copertura presenta un sufficiente stato di conservazione, sono presenti però alcune infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sottotetto. Il sottotetto presenta una struttura portante lignea in travi e travicelli da revisionare. Gli impianti risultano in buono stato di conservazione, le relative certificazioni di conformità non sono state fornite.

PARTI COMUNI

Quota proporzionale, sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art.1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di una servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile dalla Via Fosso Vecchio per l'accesso all'unità immobiliare in oggetto, che insiste sulla particella 190 del foglio 42 sub.10 - area urbana di mq.272 (rif.

estratto di mappa allegato ed elaborato planimetrico/elenco subalterni della stessa particella 190).

Oltre ad una servitù passiva di passaggio sul resede esclusivo lato nord, per l'accesso al resede adiacente/locale di altra proprietà. I beni sopra descritti saranno trasferiti nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, visti e accertati, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessioni, pertinenze, impianti e corredi, usi e servitù attive e passive esercitate o subite dalla parte venditrice, come risulta dall'atto di provenienza del Notaio Paolo Ghiretti del 14 dicembre 1991, repertorio n.17354/5651, nonché la quota proporzionale, sulle parti condominiali ai sensi dell'art.1117 c.c. Il tutto meglio specificato secondo quanto riportato nel rogito di provenienza del Notaio Fabrizio Nencioni del 2 aprile 2014, repertorio n.6338, raccolta n.4756, registrato a Empoli il 4 aprile 2014 al n.1785/1T e trascritto a Pisa il 4 aprile 2014 al n.5243/3901.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile media dei vani: piano terra (abitazione) 3,07 ml. circa, piano primo altezza interna 32,82 ml. circa, portico piano terra altezza media 2,85 ml. circa; - strutture verticali in muratura di pietrame; - Solai prevalenti in latero-cemento, al piano terra sono presenti strutture a volta; - Copertura a falde con struttura principale lignea in travi e travicelli, mezzane e manto di copertura in cotto non coibentato; - Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate; - Pavimentazione interna al piano terra (abitazione) in graniglia, al piano primo (abitazione) in graniglia, pavimentazione e rivestimenti dei locali bagno in ceramica/gres porcellanato; - Infissi esterni in PVC con vetro camera con persiane in alluminio. Infissi interni in legno, quelli esterni in legno e vetro con tapparelle esterne in pvc; - Scale in muratura rivestite in marmo/graniglia; - Impianto elettrico, idraulico e termoidraulico funzionanti e sottotraccia; - L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas posta nel locale cucina al piano terra, con elementi radianti in alluminio nei vani dell'abitazione. - E presente un camino in muratura non funzionante; - Il locale portico al piano terra è costituito da una struttura lignea portante con soprastante manto di copertura in cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato di genitori dell'esecutato mediante contratto di locazione.

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **volontaria** derivante da mutuo ipotecario rogito Notaio Fabrizio Nencioni
Iscritto a Pisa il 04/04/2014
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 726
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MINTECATINI TERME E BIENTINA SOC. COOP.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: NOTAIO FABRIZIO NENCIONI
Data: 02/04/2014
N° repertorio: 6339
N° raccolta: 4757
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 15/07/2016
Reg. gen. 12379 - Reg. part. 2207
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MINTECATINI TERME E BIENTINA SOC. COOP.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: NOTAIO DAMI FRANCESCO
Data: 05/07/2016
N° repertorio: 305
N° raccolta: 230

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a pisa il 06/04/2023
Reg. gen. 6794 - Reg. part. 4916
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 SRL
Contro
- **Atto giudiziario**
Trascritto a pisa il 03/07/2024
Reg. gen. 13080 - Reg. part. 9537
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.1-2024
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al Comune di Cascina, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Nulla Osta n°201/1968 del 28 giugno 1968 per cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo con opere di ristrutturazione, e successiva variante al predetto Nulla Osta del 15 dicembre 1969; - Autorizzazione Edilizia n° 143 del 9 ottobre 1991 per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate; - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) protocollo n° 368 del 12 maggio 1999, per opere relative a modifiche alla recinzione esterna; - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 408 del 27 marzo 2000 ai sensi dell'art.39 Legge 724 del 1994, per la realizzazione di una tettoia posta sul prospetto sud dell'edificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Ai fini della legge n° 47/1985, l'unità immobiliare oggetto della presente non è conforme ai titoli edilizi rilasciati. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile, ma non è stato reperito all'archivio Comunale il relativo certificato di abitabilità.

Analizzando lo stato attuale dell'immobile rilevato dal sottoscritto ("elaborati grafici" allegati alla presente rif. tavole 1,2,3,4,5,6), e lo stato legittimo riconducibile ai titoli rilasciati, emergono difformità interne ed esterne. In particolare al piano terra si evidenziano i diversi posizionamenti delle portafinestre e finestre sui prospetti nord e sud, negli attuali locali pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno. Inoltre è stato realizzato il bagno sul lato nord e sono state apportate altre modifiche interne che hanno variato la distribuzione dei vani. La cucina è stata realizzata nel precedente locale lavoro. Sussistono anche lievi difformità di dimensionamento dei vani, che rientrano nelle tolleranze ammissibili. Si evidenzia altresì che a seguito dell'ampliamento del locale soggiorno, derivante dalle suddette modifiche interne non autorizzate, non risulta verificato per tale vano il rapporto aeroilluminante.

Anche al piano primo si evidenziano i diversi posizionamenti delle finestre sui prospetti nord e sud, negli attuali locali camera, bagno e sussistono lievi difformità alla distribuzione interna. Anche al piano primo sono presenti lievi difformità di dimensionamento dei vani, che rientrano nelle tolleranze ammissibili. Infine si evidenzia un errore grafico del posizionamento del vano scale al piano primo riconducibile al grafico allegato alla variante del 15 dicembre 1969 al Nulla Osta n°201/1968.

Inoltre emerge anche una lieve difformità nella consistenza del resede prospiciente la via fosso vecchio e alla relativa recinzione oggetto di modifiche con D.I.A protocollo n°368 del 12 maggio 1999. Per la consistenza, si ritiene però che sia un errore geometrico riportato sul grafico del predetto titolo.

Al fine di rendere conforme tale unità immobiliare, saranno necessari:

- la presentazione al Comune di Cascina di una pratica "SCIA in Sanatoria" ai sensi dell'art.36-bis del D.P.R.380/2001 al fine di regolarizzare tutte le difformità sopracitate. Dovrà altresì essere pagata allo stesso Comune la sanzione amministrativa di € 1032,00, oltre i diritti di segreteria Comunali/rimborso spese di € 165,00, oltre l'onorario tecnico relativo al redattore della pratica (quantificabile in euro 2300,00 circa);
- Per la difformità relativa al "rapporto aeroilluminante" non verificato del locale soggiorno, potrà essere cambiata la destinazione del locale pranzo in locale soggiorno, e l'attuale locale soggiorno potrà essere destinato a locale di sgombero o simili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato è dotato di attestato di prestazione energetica, da cui si evince che ricade in "classe energetica G", ma lo stesso è scaduto in data 27 marzo 2024.

Sostanzialmente esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 6/07/2012, protocollo n° PI0111792.

Gli Impianti elettrico, idrico/sanitario, termico, e di adduzione del gas non sono dotati delle certificazioni di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio 171, piano terra/primo

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio 42, part. 18, Sub. 11, Categoria A2, Graffato particella 72 sub.3

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

Valore di stima del bene: **€ 206.862,50**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito (Bene N° 1):

- Appartamento ubicato a Cascina (PI), frazione Marciana in Via Fosso Vecchio n° civ. 171, piano terra e primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione da terra a tetto costituito da due piani fuori terra oltre resede esclusivo, e così composto: al piano terra è costituito da un locale pranzo, soggiorno, disimpegno, cucina e bagno. Il piano primo, avente comunicazione diretta con il piano terra mediante scala interna esclusiva, si compone da disimpegno, bagno, ripostiglio e quattro camere. Sono annessi quale pertinenza esclusiva all'abitazione, due resede esclusivi: uno posto sul lato nord, l'altro, più ampio, posto sul lato sud su cui insiste anche un pergolato. L'abitazione ha accesso sia dalla Via Fosso Vecchio mediante il resede esclusivo posto a nord, sia dal resede esclusivo posto a sud tramite servitù di passaggio pedonale e carrabile su area identificata al Catasto fabbricati del Comune di Cascina, f.42 part.190 sub.10. Il resede nord è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore della limitrofa proprietà lato est, comprendente un resede su cui insiste l'accesso ad un vano.

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento di stima comparativa monoparametrica, assumendo come parametro di riferimento la superficie commerciale convenzionale. Il prezzo unitario al metro quadrato è stato determinato valutando complessivamente i valori delle quotazioni immobiliari cercando di prendere a riferimento quelli più rappresentativi, anche in funzione delle indagini svolte presso gli operatori del settore. La zona in cui è ubicato il fabbricato è periferica. Il mercato immobiliare anche nel Comune di Cascina (PI), dove si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, con andamento delle quotazioni immobiliari in aumento di circa il 2,6% a base annua, trainato però dalle nuove costruzioni. Stabile la dinamicità dell'attuale mercato nel Comune. I dati reperibili nei più diffusi borsini immobiliari, che sono peraltro riferiti all'intero Comune forniscono prezzi/mq. medi su campioni di immobili aventi condizioni "normali", fascia media, condizioni normali. Si è ritenuto prendere in considerazione i seguenti valori:

- a) Requot.com (rif. attualità): abitazioni civili, qualità standard, euro/mq. 912,79;
- b) Borsinoimmobiliare.it (rif. attualità): abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo euro/mq. 942,00;
- c) Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2024): condizioni normali, abitazioni di tipo economico, euro/mq. 1100,00 (valore minimo);
- d) Borsino immobiliare FIMAA (2023): abitazioni di vecchia costruzione euro/mq. 900,00. Il valore è stato rivalutato considerando l'andamento del mercato a partire dal 2023 ad oggi, considerando valido il prezzo/mq. equivalente alla zona del capoluogo. (valore massimo);
- d) elementi acquisiti presso colleghi ed agenzie immobiliari ubicate nella zona.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO:

Dall'analisi dei prezzi unitari riportati nei suddetti borsini e soprattutto dall'indagine svolta presso colleghi ed agenzie immobiliari ubicate nella zona, il sottoscritto ha ritenuto che il valore più attendibile e coerente per la determinazione del valore di stima sia quello ottenuto dalla media aritmetica tra i

valori sopra riportati nei quattro borsini presi in esame ai punti a-b-c-d opportunamente verificato alle caratteristiche in termini di tipologia, ubicazione, conservazione, dei beni oggetto della presente stima.
prezzo/mq = 1912,79 (a) + 942,00 (b) + 1100,00 (c) + 900,00 (d) / 4 = 963,70 €/mq.

Si ritiene altresì opportuno arrotondare tale valore a 950,00 €/mq.

Il valore di 950,00 €/mq, è quindi da ritenersi congruo, ed è stato assunto come prezzo unitario per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto.

RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI:

- abitazione P.T./P.1° K = 1,00
- portico abitazione P.T. K = 0,20
- resede esclusivo P.2° K = 0,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio 171, piano terra/primo	217,75 mq	950,00 €/mq	€ 206.862,50	100,00%	€ 206.862,50
Valore di stima:					€ 206.862,50

Valore di stima: € 209.380,00

DEPREZZAMENTI:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 205.880,00

Il metodo di stima adottato è quello della stima sintetica monoparametrica.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da rilevare o 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.

Pisa, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ceccarelli Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato n°1 - Rogiti di provenienza (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato n° 2 - Visure catastali storiche aggiornate (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato n°3 - Planimetria catastale in atti/elaborati planimetrici (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato n°4 - Titoli edilizii (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato n° 5 - Elaborati grafici (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato n°6 - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato n° 7 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n° 8 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n°9 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n°10 - Indagini ai fini della stima (Aggiornamento al 15/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio 171, piano terra/primo successiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 18, Sub. 11, Categoria A2, Graffato particella 72 sub.3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al Comune di Cascina, per la visione delle pratiche edilizie presentate per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini della verifica della legittimità edilizia, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono state reperite le seguenti pratiche: - Nulla Osta n°201/1968 del 28 giugno 1968 per cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo con opere di ristrutturazione, e successiva variante al predetto Nulla Osta del 15 dicembre 1969; - Autorizzazione Edilizia n° 143 del 9 ottobre 1991 per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate; - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) protocollo n° 368 del 12 maggio 1999, per opere relative a modifiche alla recinzione esterna; - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 408 del 27 marzo 2000 ai sensi dell'art.39 Legge 724 del 1994, per la realizzazione di una tettoia posta sul prospetto sud dell'edificio.

Prezzo base d'asta: € 205.880,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.880,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Fosso Vecchio 171, piano terra/primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 18, Sub. 11, Categoria A2, Graffato particella 72 sub.3	Superficie	217,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato da terra a tetto di vecchia costruzione, posto al piano terra/ e primo, al momento del sopralluogo risulta abitabile e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Risulta fornito dai principali servizi. Non è ben nota l'età della costruzione dell'edificio, da indagine ex fabbricato rurale, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nell'anno 1968. Nell 1991 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate, mentre nel 1999 sono state eseguite opere riconducibili a modifiche alla recinzione esterna. Gli impianti e le finiture in genere, sono stati oggetto di adeguamenti. L'involucro esterno del fabbricato di cui fa parte l'appartamento, presenta intonaci in buono stato di conservazione, gli intonaci interni di detti locali risultano in buono stato di manutenzione e conservazione. Il bagno al piano primo è stato ristrutturato di recente, i pavimenti degli altri locali sono in graniglia e ma in buono stato di conservazione. La copertura presenta un sufficiente stato di conservazione, il manto sembra buono, mentre il sottotetto presenta una struttura portante lignea in travi e travicelli da revisionare. Gli impianti risultano in buono stato di conservazione, le relative certificazioni di conformità non sono state fornite.		
Descrizione:	successiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato di genitori dell'esecutato mediante contratto di locazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **volontaria** derivante da mutuo ipotecario rogito Notaio Fabrizio Nencioni
Iscritto a Pisa il 04/04/2014
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 726
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MINTECATINI TERME E BIENTINA SOC. COOP.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: NOTAIO FABRIZIO NENCIONI
Data: 02/04/2014
N° repertorio: 6339
N° raccolta: 4757
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 15/07/2016
Reg. gen. 12379 - Reg. part. 2207
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MINTECATINI TERME E BIENTINA SOC. COOP.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: NOTAIO DAMI FRANCESCO
Data: 05/07/2016
N° repertorio: 305
N° raccolta: 230

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a pisa il 06/04/2023
Reg. gen. 6794 - Reg. part. 4916
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 SRL
Contro
- **Atto giudiziario**
Trascritto a pisa il 03/07/2024
Reg. gen. 13080 - Reg. part. 9537
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.1-2024
Contro

