

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.719,60	16



All'udienza del 23/11/2023, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina n.78

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un modesto fabbricato di civile abitazione corredato da resede.

L'edificio è di vecchia costruzione formato in origine da locali destinati ad ripostigli e ricovero attrezzi. In seguito è stato ampliato e ristrutturato con cambio di destinazione a civile abitazione, come si trova nella configurazione attuale. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Latignano del comune di Cascina, in via Rotina n.78 (cfr. All.3).

Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via della Rotina e attraversando le particelle 9 e 247 del foglio 69, sulle quali viene esercitato il diritto di passo, secondo quanto descritto di seguito al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.8, foto 1 e 2).

L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso che si apre sul soggiorno a piano terra (Cfr. All. 5 e All. 8, foto 3 e 6).

L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo, locale di sgombero adibito a cucina con tettoia all'esterno, da disimpegno della zona notte dal quale si accede alla camera, al bagno ed al locale di sgombero adibito a camera. Dalla scala posta nel soggiorno si sale al piano primo, nel sottotetto, formato da disimpegno e da n.3 locali non abitabili. L'edificio è corredato dall'ampio resede di pertinenza (cfr. All. 3, All.6 e All.8, foto da 7 a 16).

Sul resede sono presenti manufatti utilizzati per ricovero masserizie, i quali essendo non autorizzati e non sanabili sotto il profilo urbanistico, dovranno essere rimossi (cfr. All.8, foto, foto 17 e 18).

La superficie lorda dell'abitazione compreso il locale di sgombero è di mq.86,35, la superficie della tetto misura mq.9,45, i locali sottotetto hanno la superficie lorda di mq.45,98 ed il resede è di mq.500,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.129,37.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina n.78



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene, costituito da edificio e resede, confina a nord in parte, ad est in parte e ad ovest in parte con la proprietà di **** Omissis ****; le parti restanti confinano ad est e sud con la proprietà di **** Omissis ****, mentre a nord ed ovest con la proprietà di **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,30 mq	69,60 mq	1	69,60 mq	2,70 m	T
Locale di sgombero	13,10 mq	16,75 mq	0,70	11,72 mq	2,20 m	T
Tettoia	9,45 mq	9,45 mq	0,20	1,89 mq	2,70 m	T
Sottotetto con Hmin. 1,90 m. e Hmax. 2,70 m.	17,60 mq	21,75 mq	0,70	15,22 mq	2,30 m	1°
Sottotetto con Hmin. 1,50 m. e Hmax. 2,20 m.	12,48 mq	24,23 mq	0,40	9,69 mq	1,85 m	1°
Resede	500,00 mq	500,00 mq	0,0425	21,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				129,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,37 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1963 al 03/03/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 9 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 2560
Dal 03/03/1972 al 02/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 9 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 2560
Dal 02/12/1972 al 25/02/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 9 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 2560
Dal 25/02/1974 al 25/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 9 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 2560
Dal 25/08/1980 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 248 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 300
Dal 08/06/2005 al 13/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 351 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 545
Dal 15/06/2005 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 351 Categoria C2 Cl.1, Cons. 60 Rendita € 120,85 Piano T
Dal 22/06/2005 al 12/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 351 Categoria C2 Cl.1, Cons. 60 Rendita € 120,85 Piano T
Dal 12/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 351, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano T-1
Dal 13/04/2011 al 15/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 351 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 595
Dal 09/11/2015 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 351, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 280,18



Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento; la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2 e All.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
	69	351	1		A2	2	3,5	86 mq	280,18 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi: la parete tra il locale di sgombero e la cucina non è stata realizzata, manca la porta tra il disimpegno della zona notte e l'altro locale di sgombero, inoltre mancano le tramezzature del sottotetto.

I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. All.2 e All.3).

PRECISAZIONI

Nel resede sono presenti manufatti non dichiarati in Catasto (i cosiddetti "immobili fantasma"), di proprietà dell'esecutata, che l'Agenzia delle Entrate di Pisa Territorio Servizi Catastali in base all'art.19, comma 10 del D.L. 31.5.2010 n.78 ha individuato e censito, attribuendogli una rendita presunta transitoria, in attesa dell'accampamento.

L'Agenzia delle entrate ha identificato il manufatto e lo ha censito in atti nel foglio 69, particella 351, sub. 2, categoria C/2, classe 3 consistenza mq.15 e rendita 46,48 euro.

Tali manufatti, tutti in pessime condizioni manutentive, consistono in un box di legno della superficie di mq.12,00 con adiacente tettoia di mq.16,00 ed un altro con la superficie di mq.24,00 in pessime condizioni manutentive.

I manufatti essendo non autorizzati e non sanabili sotto il profilo urbanistico, dovranno essere rimossi dandone comunicazione all'Agenzia delle Entrate, affinché vengano tolti dagli atti catastali.

La spesa da sostenere per la loro rimozione ed il trasporto alla pubblica discarica può ammontare ad Euro 5.000,00.

Si precisa che i manufatti non sono citati nel Verbale di Pignoramento Immobili, ma come sopra descritto insistono sul resede oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il sufficiente stato di conservazione dell'abitazione, tuttavia il bene necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente e non ha parti comuni con altri beni o unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dalla certificazione notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non è gravato da pesi od oneri.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Si precisa che il bene gode di servitù attiva di passo e dei sottoservizi (fognatura, acquedotto ecc.) sul terreno lasciato libero a partire da via Rotina sulle attuali particelle 9 e 247 del foglio 69, come risulta dall'atto ai rogiti del Notaio Mauro Lemmi in data 2.12.1972, repertorio 116.574, registrato all'Ufficio del Registro di Pontedera il 15.12.1972, Vol.180, n.2559, con il quale **** Omissis **** vendette a **** Omissis **** il bene in oggetto, poi trasferito con atto rogato dal Notaio Lemmi di Cascina in data 25.2.1974 al numero di registro generale 2785 e numero di registro particolare 2220 a **** Omissis ****, danti causa dell'esecutata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante. I solai del primo piano e della copertura sono in travi e travicelli di legno con lo scempiato in laterizio. La copertura del tetto è a capanna con manto in laterizio costituito da coppi ed embrici.

L'abitazione si sviluppa su due livelli, organizzati in zona giorno e zona notte a piano terra, mentre a piano primo si trova il sottotetto ripartito in tre locali non abitabili con un disimpegno.

L'altezza dei vani a piano terreno è in parte ml.2,70 e nella parte restante, avente la copertura a falda inclinata, ha l'altezza media di m.2,50. Il piano sottotetto non abitabile è coperto a capanna con altezze variabili: i locali sottostanti la falda nord hanno altezza media di circa m.1,80, mentre quella rivolta a sud di circa m.2,30.

I tramezzi di delimitazione dei vani sono realizzati con mattoni forati.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e l'alloggio al suo interno sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.

I pavimenti dei vani a piano terreno e a piano primo ed i rivestimenti della cucina e del bagno, sono in ceramica. La scala di accesso al sottotetto ha la struttura metallica con gradini di legno.

L'infisso di ingresso è costituito da una porta in legno. Le finestre dell'abitazione e le porte finestre del soggiorno e cucina sono in legno con vetro doppio e sono dotate di persiana.

Le porte interne sono legno tamburato impiallacciato.

L'impianto idrico nei bagni e servizi igienici è realizzato con apparecchi igienico-sanitari ordinari.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, è costituita da caldaia a gas e radiatori.

- Stato di manutenzione:

L'immobile è in sufficiente stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1974 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Lemmi	25/02/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	05/03/1974	2785	2220
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/06/2005 al 03/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Grazia Boggioni	22/06/2005	118510	11394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/07/2005	15698	8985
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio aggiornate al 07/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/01/2006
Reg. gen. 1843 - Reg. part. 361
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Forziati Piacentino
Data: 26/01/2006
N° repertorio: 15537
N° raccolta: 7391
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31/10/2007
Reg. gen. 25332 - Reg. part. 6654
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: notaio Fozziati Piacentino
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 16314
N° raccolta: 8085

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/09/2023
Reg. gen. 17095 - Reg. part. 12524
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 5 Latignano, compresa nelle "UTOE del sub-sistema del Centro storico", indicata come "Zona Storica", regolata dall'Art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Cascina, per l'immobile risulta agli atti ed è stata visionata la seguente pratica edilizia:

(A) – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA', pratica edilizia n.105/2005, depositata il 17.5.2005 con prot. n.7023 al Comune di Cascina da **** Omissis ****, per la "Ristrutturazione con ripristino di fabbricato rurale con cambio di destinazione in civile abitazione" dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati nel foglio 69, particella n.152; posto in Latignano, via Rotina (cfr. All.5).

Nel corso del sopralluogo Dal rilievo compiuto sul luogo sono state riscontrate difformità rispetto alla tavola di progetto n.3 relativa allo Stato Modificato allegata alla D.I.A. n.105/2005, che vengono evidenziate negli schemi estratti dalla tavola stessa (Cfr. All.6).

Le differenze consistono:

- a piano terra nella mancata realizzazione della parete interposta tra la cucina-pranzo-soggiorno ed il locale di sgombero; l'apertura di una porta tra il disimpegno della zona notte e l'altro locale di sgombero e nello stesso locale nella trasformazione della porta esterna in finestra; la scala nel soggiorno per l'accesso al piano sottotetto è stata realizzata con due rampe anziché a chiocciola, infine non è stato realizzato il pergolato pertinente al soggiorno, ma è stata costruita una tettoia adiacente al mancato locale di sgombero;
- a livello superiore la soffitta è stata notevolmente modificata. Il piano è stato suddiviso con tramezzi per delimitare dei locali non abitabili, come si evince dallo schema (Cfr. All.6), inoltre ciascuna delle finestre di progetto è stata sostituita da altre due; infine l'altezza del sottotetto è stata aumentata di 0,65 m. rispetto al progetto, determinando di conseguenza un aumento di volume di mc. 19,50 rapportata alla superficie utilizzata del sottotetto.

Queste differenze determinano variazioni illegittime che devono essere sottoposte a sanatoria secondo l'art.209 della L.R. 65/2014, ma deve essere fatta una distinzione tra l'aumento del volume del sottotetto e le altre irregolarità.

Queste ultime sono sanabili, in quanto realizzabili sia al momento della costruzione, sia al momento attuale. Per quanto concerne l'incremento di volume deve essere precisato che non determina un'aumento del parametro della Superficie Utile Lorda, ma è comunque una variazione essenziale.

Non essendo possibile la rimozione del volume eccedente, senza determinare pregiudizio al resto del manufatto edilizio, la sanzione prevista per fiscalizzare l'irregolarità riscontrate viene determinata in base all'art.199 della L.R.65/2014 ed è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'aumento di volume, che non comporta un aumento della Superficie Utile Lorda, in ragione a quanto previsto all'art.34 del D.P.R. 380/2001 viene rapportato alla superficie convenzionale determinata secondo la L. 27.7.1978 n.392.

I costi relativi alla definizione della sanatoria per regolarizzare sia l'incremento di volume, sia le modifiche al piano terra, sono stimabili complessivamente in Euro 13.000,00 (Euro tredicimila/00) e comprendono: la

sanzione, le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da inoltrare al comune e quella per l'aggiornamento degli atti catastali da depositare all'Agenzia delle Entrate, i relativi diritti comunali e catastali ed I.V.A..

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia alimentata a gas. L'immobile alla data delle operazioni peritali non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina n.78

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un modesto fabbricato di civile abitazione corredato da resede. L'edificio è di vecchia costruzione formato in origine da locali destinati ad ripostigli e ricovero attrezzi. In seguito è stato ampliato e ristrutturato con cambio di destinazione a civile abitazione, come si trova nella configurazione attuale. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Latignano del comune di Cascina, in via Rotina n.78 (cfr. All.3). Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via della Rotina e attraversando le particelle 9 e 247 del foglio 69, sulle quali viene esercitato il diritto di passo, secondo quanto descritto di seguito al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.8, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso che si apre sul soggiorno a piano terra (Cfr. All. 5 e All. 8, foto 3 e 6). L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo, locale di sgombero adibito a cucina con tettoia all'esterno, da disimpegno della zona notte dal quale si accede alla camera, al bagno ed al locale di sgombero adibito a camera. Dalla scala posta nel soggiorno si sale al piano primo, nel sottotetto, formato da disimpegno e da n.3 locali non abitabili. L'edificio è corredato dall'ampio resede di pertinenza (cfr. All. 3, All.6 e All.8, foto da 7 a 16). Sul resede sono presenti manufatti utilizzati per ricovero masserizie, i quali essendo non autorizzati e non sanabili sotto il profilo urbanistico, dovranno essere rimossi (cfr. All.8, foto, foto 17 e 18). La superficie lorda dell'abitazione compreso il locale di sgombero è di mq.86,35, la superficie della tetto misura mq.9,45, i locali sottotetto hanno la superficie lorda di mq.45,98 ed il resede è di mq.500,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.129,37.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 351, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.244,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di

mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (gennaio 2024) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2023 1° SEMESTRE

Comune: Cascina

Zona: Suburbana: Latignano

Abitazioni civili: 1.100,00 – 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Cascina

Località: Latignano

Abitazioni dotate di impiantistica

a norma di legge: 800,00 - 1.100,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Cascina

Zona: Latignano

Abitazioni in stabili in fascia media:

Valore Minimo 908,00 €/mq

Valore Medio 1.121,00 €/mq

Valore Massimo 1.335,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.200,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cascina (PI) - Via Rotina n.78	129,37 mq	1.200,00 €/mq	€ 155.244,00	100,00%	€ 155.244,00
Valore di stima:					€ 155.244,00

Valore di stima: € 155.244,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cfr. Paragrafo Regolarità Edilizia)	13000,00	€

Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rimozione degli annessi nel resede (cfr. Paragrafo Precisazioni)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 121.719,60

Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 122.000,00 (Euro centoventiduemila/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 15.12.2023 alle ore 10,00 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 9), è stata inviata a mezzo posta il 4.12.2023, rispettivamente:

- all'esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 10);
- al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 10);

B) Il giorno 15.12.2023, data fissata per il sopralluogo, era presente la signora **** Omissis ****, la quale ha permesso l'accesso al bene (cfr. All. 7).

C) Il bene pignorato non è oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - il bene in oggetto risulta accampionato;

- non occorrono frazionamenti;
- il bene è correttamente intestato all'esecutata;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 8);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 9.2.2024 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione mediante servizio postale al debitore e posta elettronica certificata al legale del procedente (cfr. All. 11 e All. 12).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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

Ponsacco, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche Comune di Cascina: Catasto Terreni F. 69, P.351 e Catasto Fabbricati F.69, P.351 sub.1;
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Cascina F.69;
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Cascina F.69, P.351 sub.1;
- ✓ N° 5 Altri allegati - D.I.A. n.105/2005, con elaborato progettuale Tav.3 Stato Modificato;
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto Tav.3 della D.I.A. n.10572005, dove sono evidenziate schematicamente le irregolarità al progetto;
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 15.12.2023;
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata al debitore ed al legale del creditore precedente;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta di ricevimento di raccomandata A/R al debitore ed al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trasmissione della relazione peritale alle parti mediante: Accettazione Raccomandata postale al debitore; Ricevuta di Consegna P.E.C. all'Avv. Nicola Maione per il creditore precedente;



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Rotina n.78

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un modesto fabbricato di civile abitazione corredato da resede. L'edificio è di vecchia costruzione formato in origine da locali destinati ad ripostigli e ricovero attrezzi. In seguito è stato ampliato e ristrutturato con cambio di destinazione a civile abitazione, come si trova nella configurazione attuale. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Latignano del comune di Cascina, in via Rotina n.78 (cfr. All.3). Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via della Rotina e attraversando le particelle 9 e 247 del foglio 69, sulle quali viene esercitato il diritto di passo, secondo quanto descritto di seguito al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.8, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso che si apre sul soggiorno a piano terra (Cfr. All. 5 e All. 8, foto 3 e 6). L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo, locale di sgombero adibito a cucina con tettoia all'esterno, da disimpegno della zona notte dal quale si accede alla camera, al bagno ed al locale di sgombero adibito a camera. Dalla scala posta nel soggiorno si sale al piano primo, nel sottotetto, formato da disimpegno e da n.3 locali non abitabili. L'edificio è corredato dall'ampio resede di pertinenza (cfr. All. 3, All.6 e All.8, foto da 7 a 16). Sul resede sono presenti manufatti utilizzati per ricovero masserizie, i quali essendo non autorizzati e non sanabili sotto il profilo urbanistico, dovranno essere rimossi (cfr. All.8, foto, foto 17 e 18) . La superficie lorda dell'abitazione compreso il locale di sgombero è di mq.86,35, la superficie della tetto misura mq.9,45, i locali sottotetto hanno la superficie lorda di mq.45,98 ed il resede è di mq.500,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.129,37.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 351, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 5 Latignano, compresa nelle "UTOE del sub-sistema del Centro storico", indicata come "Zona Storica", regolata dall'Art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 121.719,60



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.719,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Rotina n.78		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 351, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	129,37 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il sufficiente stato di conservazione dell'abitazione, tuttavia il bene necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	<p>Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un modesto fabbricato di civile abitazione corredato da resede. L'edificio è di vecchia costruzione formato in origine da locali destinati ad ripostigli e ricovero attrezzi. In seguito è stato ampliato e ristrutturato con cambio di destinazione a civile abitazione, come si trova nella configurazione attuale. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Latignano del comune di Cascina, in via Rotina n.78 (cfr. All.3). Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via della Rotina e attraversando le particelle 9 e 247 del foglio 69, sulle quali viene esercitato il diritto di passo, secondo quanto descritto di seguito al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.8, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso che si apre sul soggiorno a piano terra (Cfr. All. 5 e All. 8, foto 3 e 6). L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo, locale di sgombero adibito a cucina con tettoia all'esterno, da disimpegno della zona notte dal quale si accede alla camera, al bagno ed al locale di sgombero adibito a camera. Dalla scala posta nel soggiorno si sale al piano primo, nel sottotetto, formato da disimpegno e da n.3 locali non abitabili. L'edificio è corredato dall'ampio resede di pertinenza (cfr. All. 3, All.6 e All.8, foto da 7 a 16). Sul resede sono presenti manufatti utilizzati per ricovero masserizie, i quali essendo non autorizzati e non sanabili sotto il profilo urbanistico, dovranno essere rimossi (cfr. All.8, foto, foto 17 e 18) . La superficie lorda dell'abitazione compreso il locale di sgombero è di mq.86,35, la superficie della tetto misura mq.9,45, i locali sottotetto hanno la superficie lorda di mq.45,98 ed il resede è di mq.500,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.129,37.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.		

