I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	261	36		A2	2	9,5	104 mq	760,48 €	T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	261	45		C6	1	11	11 mq	18,18 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e9d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Appartamento da completare con pavimentazioni, rivestimenti, porte, sanitari e scala per accesso sottotetto.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Anche gli impianti devono essere completati: mancano placche, coprifori ed alcuni collegamenti dell'impianto elettrico; non è possibile vedere se presente la caldaia per l'impianto idro-termo-sanitario.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Da segnalare che per l'edificazione del complesso immobiliare denominato " Condominio le Camelie", è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Cascina ed i soggetti che inizialmente hanno promosso l'iniziativa privata, ai rogiti Dott. Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, rep. n°33378, racc. n°6508 del 18/07/2006, trascritta alla Conservatoria /dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27/07/2206 al reg. part. n°10779, e registrata Pontedera il 25/07/2006 al n°2615-1T.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Da segnalare che per l'edificazione del complesso immobiliare denominato " Condominio le Camelie", è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Cascina ed i soggetti che inizialmente hanno promosso l'iniziativa privata, ai rogiti Dott. Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, rep. n°33378, racc. n°6508 del 18/07/2006, trascritta alla Conservatoria /dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27/07/2206 al reg. part. n°10779, e registrata Pontedera il 25/07/2006 al n°2615-1T.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

L'unità immobiliare risulta nuova, mai abitata, ed in ottime condizioni di manutenzione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Il posto auto risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Sono comprese nella eventuale vendita anche le quote proporzionali sulle parti condominiali.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono comprese nella eventuale vendita anche le quote proporzionali sulle parti condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Qualità e stato di manutenzione della costruzione molto buono.

Esposizione: nord; ovest
Altezza interna utile: altezza interna utile cm 270;
Strutture verticali: struttura a pilastri in c.a.;
Solai: in pannelli prefabbricati di c.a;
Copertura: a padiglione (fabbricato condominiale)
Manto di copertura: tegole in cotto (fabbricato condominiale)
Pareti esterne ed interne: esternamente in parte a mattoni faccia vista ed in parte intonacato a civile e tinteggiato in buono stato di manutenzione;
Pavimentazione interna: da realizzare al piano primo; sottotetto in parquet;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con doppi vetri ferramenta in acciaio finitura nichel e oscuranti esterni del tipo a persiana. Porte interne mancanti. Portoncino di ingresso in legno;
Bagno w.c.: da terminare; manca di pavimentazioni, rivestimenti e di accessori (lavabo, w.c., bidet, vasca);
Volte: nessuna
Scale: mancante la scala a chiocciola per accedere al sottotetto;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia con Q.E. (posizionato in soggiorno) dotato di salvavita ed interruttori magnetotermici per zone (va completato e mancano le placche); impianto idro-termo-sanitario per il riscaldamento e la produzione di acqua calda/fredda con caldaia a gas metano mancante (da posizionare in apposito vano incassato su terrazza) e radiatori in alluminio. No condizionamento (predisposizione). No allarme (predisposizione).
E' annesso ripostiglio esclusivo al piano terreno (circa 4 mq).
Terreno esclusivo: no
Posto auto: nessuno. Inserito nel lotto posto auto (sub. 45, segnalato) in resede condominiale;
Soffitta, cantina o simili: ripostiglio al piano terra

Dotazioni condominiali: scale, viabilità e spazi di manovra.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/08/2006** al **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/a diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di divisione
		Rogante: Dott. Angelo Caccetta; Data: 01/08/2006; Repertorio N°: 64248; Raccolta N°:
		Trascrizione
		Presso: Pisa; Data: 04/08/2006; Reg. gen.: 18340; Reg. part.: 11461
		Registrazione
		Presso; Data; Reg. N°; Vol. N°
Dal **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/1 diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita
		Rogante: Dott. Angelo D'Errico; Data: 30/10/2006; Repertorio N°: 33866; Raccolta N°: 6811
		Trascrizione
		Presso: Pisa; Data: 04/11/2006; Reg. gen.: 24702; Reg. part.: 15100
		Registrazione

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	03/11/2006	3647	

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/08/2006** al **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/a diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto di divisione** Rogante: Dott. Angelo Caccetta; Data: 01/08/2006; Repertorio N°: 64248; Raccolta N°: **Trascrizione** Presso: Pisa; Data: 04/08/2006; Reg. gen.: 18340; Reg. part.: 11461 **Registrazione** Presso:; Data:; Reg. N°:; Vol. N°:
Dal **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/1 diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Compravendita** Rogante: Dott. Angelo D'Errico; Data: 30/10/2006; Repertorio N°: 33866; Raccolta N°: 6811 **Trascrizione** Presso: Pisa; Data: 04/11/2006; Reg. gen.: 24702; Reg. part.: 15100 **Registrazione** Presso: Pontedera; Data: 03/11/2006; Reg. N°: 3647; Vol. N°:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Pisa il 20/01/2007
  Reg. gen. 1473 - Reg. part. 285

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 10.800.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Capitale: € 5.400.000,00
Rogante: Dott. Angeo D'Errico
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 34398
N° raccolta: 7144

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 29/01/2019
  Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
  Importo: € 950.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 716.662,66
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 24/01/2019
  N° repertorio: 114
  Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un altro soggetto
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 23/05/2019
  Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546
  Importo: € 14.538,22
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 11.538,22
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 01/02/2019
  N° repertorio: 177
  Note: La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 06/10/2020
  Reg. gen. 15663 - Reg. part. 10588
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
  Iscritto a Pisa il 18/02/2011
  Reg. gen. 2904 - Reg. part. 493
  Note: Annotazione derivante da frazionamento in quota del 26/01/2011 n° rep. 43027/11540 Ntaio Angelo D'Errico, con sede in Ponsacco (Pi), con il quale: - alle p.lle 261 sub. 34-45 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 35-46 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 36-44 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 37-43 viene attribuita la quota capitale di € 224.000,00 ed una quota ipoteca di € 448.000,00; - alla p.lla 261 sub. 20 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 21 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 22 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 23 viene attribuita la quota capitale di € 204.000,00 ed una quota ipoteca di € 408.000,00;

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Pisa il 20/01/2007
  Reg. gen. 1473 - Reg. part. 285
  Importo: € 10.800.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 5.400.000,00
  Rogante: Dott. Angeo D'Errico
  Data: 18/01/2007
  N° repertorio: 34398
  N° raccolta: 7144
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 29/01/2019
  Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
  Importo: € 950.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 716.662,66
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 24/01/2019
  N° repertorio: 114
  Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un altro soggetto
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 23/05/2019
  Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546
  Importo: € 14.538,22
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 11.538,22
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 01/02/2019
  N° repertorio: 177
  Note: La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 06/10/2020
  Reg. gen. 15663 - Reg. part. 10588
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
  Iscritto a Pisa il 18/02/2011
  Reg. gen. 2904 - Reg. part. 493
  Note: Annotazione derivante da frazionamento in quota del 26/01/2011 n° rep. 43027/11540 Ntaio Angelo D'Errico, con sede in Ponsacco (Pi), con il quale: - alle p.lle 261 sub. 34-45 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 35-46 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 36-44 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 37-43 viene attribuita la quota capitale di € 224.000,00 ed una quota ipoteca di € 448.000,00; - alla p.lla 261 sub. 20 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 21 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 22 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 23 viene attribuita la quota capitale di € 204.000,00 ed una quota ipoteca di € 408.000,00;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Cascina", risulta facente parte delle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico Cascina).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Cascina", risulta facente parte delle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico Cascina).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito in forza del Permesso di Costruire n°84/2006 dello 04/12/2006, Prat. Ed. n°871-2005, successiva Variante in Corso d'Opera n°V1/PC 84/2006 dello 02/04/20010, Prat. Ed. n° V1 871-2005, rilasciati dal Responsabile della Sezione Uso e Assetto del Territorio del Comune di Cascina.
Successivamente risulta presentata, per lavori di completamento, la DIA n°559/2010 prot. n°23174 dello 05/08/2010.
Ancora, in seguito, risulta presentata la SCIA n°13/2015 prot. n°1530 del 22/01/2015, sempre per lavori di completamento.
Per tali pratiche, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cascina, non risultano associate alcune Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Esiste una piccola difformità tra tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Tale difformità consiste nell'esistenza di un due lucernari nel sottotetto in luogo di quello rappresentato nel progetto.
La difformità rilevata risulta sanabile attraverso una pratica di Accertamento di Conformità.
Gli impianti esistenti, non completati, risultano a norma secondo le prescrizioni vigenti al momento della loro realizzazione ma sprovvisti di dichiarazioni di conformità.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare "Le camelie", di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione, risulta costruito in forza del Permesso di Costruire n°84/2006 dello 04/12/2006, Prat. Ed. n°871-2005, successiva Variante in Corso d'Opera n°V1/PC 84/2006 dello 02/04/20010, Prat. Ed. n° V1 871-2005, rilasciati dal Responsabile della Sezione Uso e Assetto del Territorio del Comune di Cascina.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 25, PIANO T, 1, 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 539,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 892,01

Dai dati ricevuti dal Legale del Condominio "Le Camelie", per l'unità in oggetto, risulta:

- dal bilancio consuntivo 1/7/2020-30/6/2021 risulta un debito di € 539,00.
- dal bilancio preventivo 1/7/2021-30/6/2022 risultano, ad oggi, non pagate n°3 rate scadute per € 353,01.

Prossima rata, per il bilancio 1/7/2021-30/6/2022, in scadenza lo 01/04/2022 per € 117,67.

Dal calcolo generale delle residue spese per esercizi precedenti al 30/6/2020 (oltre le due annualità) risulta un debito verso il Condominio "Le Camelie" di € 1.832,08.

Nel computo di queste spese sono considerata anche quelle relative al posto auto identificate dal sub.45.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le spese relative a questa unità immobiliare sono computate insieme a quelle dell'abitazione identificata al sub.36.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 26, piano T, 1, 2
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Partita IVA: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Partita IVA: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

L'immobile sovrasta, in parte, spazi comuni (sub. 38 e sub. 40) ed, in parte, le proprietà [redacted] e [redacted] (sub. 31) e confina, ai piani primo e sottotetto, con la proprietà [redacted] a nord (sub. 36) e ad est (sub. 34).
Al piano terreno l'unità confina con la proprietà [redacted] ad ovest (sub. 31) e con spazio comune a sud (sub. 38).

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

L'unità immobiliare confina con la proprietà [redacted] a nord (sub. 45), a sud, est ed ovest con spazio comune (sub. 66).

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,25 mq	82,23 mq	1,00	82,23 mq	2,70 m	1
Sottotetto	50,00 mq	59,90 mq	0,50	29,95 mq	0,00 m	2
Loggia	10,00 mq	11,00 mq	0,45	4,95 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	4,35 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	118,23 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	118,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	T

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale superficie convenzionale:	11,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	261	37		A2	2	5,5	117 mq	440,28 €	T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	261	46		C6	1	11	11 mq	18,18 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Appartamento da completare con pavimentazioni, rivestimenti, porte, sanitari e scala per accesso sottotetto. Anche gli impianti devono essere completati: mancano placche, coprifori ed alcuni collegamenti dell'impianto elettrico; non è possibile vedere se presente la caldaia per l'impianto idro-termo-sanitario.

PATTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Da segnalare che per l'edificazione del complesso immobiliare denominato " Condominio le Camelie", è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Cascina ed i soggetti che inizialmente hanno promosso l'iniziativa privata, ai rogiti Dott. Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, rep. n°33378, racc. n°6508 del 18/07/2006, trascritta alla Conservatoria /dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27/07/2206 al reg. part. n°10779, e registrata Pontedera il 25/07/2006 al n°2615-1T.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Da segnalare che per l'edificazione del complesso immobiliare denominato " Condominio le Camelie", è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Cascina ed i soggetti che inizialmente hanno promosso l'iniziativa privata, ai rogiti Dott. Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, rep. n°33378, racc. n°6508 del 18/07/2006, trascritta alla Conservatoria /dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27/07/2206 al reg. part. n°10779, e registrata Pontedera il 25/07/2006 al n°2615-1T.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

L'unità immobiliare risulta nuova, mai abitata, ed in ottime condizioni di manutenzione.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Il posto auto risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Sono comprese nella eventuale vendita anche le quote proporzionali sulle parti condominiali.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Sono comprese nella eventuale vendita anche le quote proporzionali sulle parti condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Qualità e stato di manutenzione della costruzione molto buono.

Esposizione: nord; est
Altezza interna utile: altezza interna utile cm 270;
Strutture verticali: struttura a pilastri in c.a.;
Solai: in pannelli prefabbricati di c.a;
Copertura: a padiglione (fabbricato condominiale)
Manto di copertura: tegole in cotto (fabbricato condominiale)
Pareti esterne ed interne: esternamente in parte a mattoni faccia vista ed in parte intonacato a civile e tinteggiato in buono stato di manutenzione;
Pavimentazione interna: da realizzare al piano primo; sottotetto in parquet;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con doppi vetri ferramenta in acciaio finitura nichel e oscuranti esterni del tipo a persiana. Porte interne mancanti. Portoncino di ingresso in legno;
Bagno w.c.: da terminare; manca di pavimentazioni, rivestimenti e di accessori (lavabo, w.c., bidet, vasca);
Volte: nessuna
Scale: per accedere al sottotetto scala a chiocciola in ferro e legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia con Q.E. (posizionato in soggiorno) dotato di salvavita ed interruttori magnetotermici per zone (va completato e mancano le placche); impianto idro-termo-sanitario per il riscaldamento e la produzione di acqua calda/fredda con caldaia a gas metano (posizionata in apposito vano incassato su terrazza non risulta possibile vedere se presente) e radiatori in alluminio. No condizionamento (predisposizione). No allarme (predisposizione).
E' annesso ripostiglio esclusivo al piano terreno (circa 4 mq).
Terreno esclusivo: no
Posto auto: nessuno. Inserito nel lotto posto auto (sub. 46, segnalato) in resede condominiale;
Soffitta, cantina o simili: ripostiglio al piano terra

Dotazioni condominiali: scale, viabilità e spazi di manovra.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/08/2006** al **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/a diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di divisione
		Rogante: Dott. Angelo Caccetta; Data: 01/08/2006; Repertorio N°: 64248; Raccolta N°:
		Trascrizione
		Presso: Pisa; Data: 04/08/2006; Reg. gen.: 18340; Reg. part.: 11461
		Registrazione
		Presso: ; Data: ; Reg. N°: ; Vol. N°:
Dal **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/1 diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita
		Rogante: Dott. Angelo D'Errico; Data: 30/10/2006; Repertorio N°: 33866; Raccolta N°: 6811
		Trascrizione
		Presso: Pisa; Data: 04/11/2006; Reg. gen.: 24702; Reg. part.: 15100
		Registrazione

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	03/11/2006	3647	

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/08/2006** al **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/a diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Caccetta	01/08/2006	64248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/08/2006	18340	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **30/10/2006**	[redacted] proprietaria per 1/1 diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo D'Errico	30/10/2006	33866	6811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/11/2006	24702	15100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	03/11/2006	3647	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Pisa il 20/01/2007
  Reg. gen. 1473 - Reg. part. 285

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 10.800.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Capitale: € 5.400.000,00
Rogante: Dott. Angeo D'Errico
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 34398
N° raccolta: 7144

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 29/01/2019
  Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
  Importo: € 950.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 716.662,66
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 24/01/2019
  N° repertorio: 114
  Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un altro soggetto
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 23/05/2019
  Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546
  Importo: € 14.538,22
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 11.538,22
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 01/02/2019
  N° repertorio: 177
  Note: La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 06/10/2020
  Reg. gen. 15663 - Reg. part. 10588
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
  Iscritto a Pisa il 18/02/2011
  Reg. gen. 2904 - Reg. part. 493
  Note: Annotazione derivante da frazionamento in quota del 26/01/2011 n° rep. 43027/11540 Ntaio Angelo D'Errico, con sede in Ponsacco (Pi), con il quale: - alle p.lle 261 sub. 34-45 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 35-46 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 36-44 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 37-43 viene attribuita la quota capitale di € 224.000,00 ed una quota ipoteca di € 448.000,00; - alla p.lla 261 sub. 20 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 21 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 22 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 23 viene attribuita la quota capitale di € 204.000,00 ed una quota ipoteca di € 408.000,00;

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Pisa il 20/01/2007
  Reg. gen. 1473 - Reg. part. 285
  Importo: € 10.800.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 5.400.000,00
  Rogante: Dott. Angeo D'Errico
  Data: 18/01/2007
  N° repertorio: 34398
  N° raccolta: 7144
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 29/01/2019
  Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237
  Importo: € 950.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 716.662,66
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 24/01/2019
  N° repertorio: 114
  Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un altro soggetto
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 23/05/2019
  Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546
  Importo: € 14.538,22
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 11.538,22
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 01/02/2019
  N° repertorio: 177
  Note: La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a411f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 06/10/2020
  Reg. gen. 15663 - Reg. part. 10588
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
  Iscritto a Pisa il 18/02/2011
  Reg. gen. 2904 - Reg. part. 493
  Note: Annotazione derivante da frazionamento in quota del 26/01/2011 n° rep. 43027/11540 Ntaio Angelo D'Errico, con sede in Ponsacco (Pi), con il quale: - alle p.lle 261 sub. 34-45 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 35-46 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 36-44 viene attribuita la quota capitale di € 200.000,00 ed una quota ipoteca di € 400.000,00; - alle p.lle 261 sub. 37-43 viene attribuita la quota capitale di € 224.000,00 ed una quota ipoteca di € 448.000,00; - alla p.lla 261 sub. 20 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 21 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 22 viene attribuita la quota capitale di € 195.000,00 ed una quota ipoteca di € 390.000,00; - alla p.lla 261 sub. 23 viene attribuita la quota capitale di € 204.000,00 ed una quota ipoteca di € 408.000,00;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Cascina", risulta facente parte delle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico Cascina).

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Cascina", risulta facente parte delle "Aree residenziali di completamento - B1" (Art.25.1 NTA Regolamento Urbanistico Cascina).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito in forza del Permesso di Costruire n°84/2006 dello 04/12/2006, Prat. Ed. n°871-2005, successiva Variante in Corso d'Opera n°V1/PC 84/2006 dello 02/04/20010, Prat. Ed. n° V1 871-2005, rilasciati dal Responsabile della Sezione Uso e Assetto del Territorio del Comune di Cascina.
Successivamente risulta presentata, per lavori di completamento, la DIA n°559/2010 prot. n°23174 dello 05/08/2010.
Ancora, in seguito, risulta presentata la SCIA n°13/2015 prot. n°1530 del 22/01/2015, sempre per lavori di completamento.
Per tali pratiche, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cascina, non risultano associate alcune Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Gli impianti esistenti, non completati, risultano a norma secondo le prescrizioni vigenti al momento della loro realizzazione ma sprovvisti di dichiarazioni di conformità.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare "Le camelie", di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione, risulta costruito in forza del Permesso di Costruire n°84/2006 dello 04/12/2006, Prat. Ed. n°871-2005, successiva Variante in Corso d'Opera n°V1/PC 84/2006 dello 02/04/20010, Prat. Ed. n° V1 871-2005, rilasciati dal Responsabile della Sezione Uso e Assetto del Territorio del Comune di Cascina.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a411f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T, 1, 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 641,31

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.061,31

Dai dati ricevuti dal Legale del Condominio "Le Camelie", per l'unità in oggetto, risulta:

- dal bilancio consuntivo 1/7/2020-30/6/2021 risulta un debito di € 641,31.
- dal bilancio preventivo 1/7/2021-30/6/2022 risultano, ad oggi, non pagate n°3 rate scadute per € 420,00.

Prossima rata, per il bilancio 1/7/2021-30/6/2022, in scadenza lo 01/04/2022 per € 140,02.

Dal calcolo generale delle residue spese per esercizi precedenti al 30/6/2020 (oltre le due annualità) risulta un debito verso il Condominio "Le Camelie" di € 2.179,76.

Nel computo di queste spese sono considerata anche quelle relative al posto auto identificate dal sub.46.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA, N°361, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le spese relative a questa unità immobiliare sono computate insieme a quelle dell'abitazione identificata al sub.37.

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.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per una più semplice vendibilità si è preferito separare i beni oggetto di esecuzione in singoli lotti.
La vendita dei beni risulta, talvolta, soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 13, piano S1, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C sx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo con angolo cottura e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto raggiungibile da scala a chiocciola. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano seminterrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 20, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 203.490,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 13, piano S1, 1, 2	107,10 mq	1.900,00 €/mq	€ 203.490,00	100,00%	€ 203.490,00
				Valore di stima:	€ 203.490,00

Valore di stima: € 214.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1000,00	€
Altro	2000,00	€

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore finale di stima: **€ 211.200,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 14, piano S1, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C sx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo con angolo cottura e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto ad oggi non raggiungibile per la mancanza della scala a chiocciola prevista. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano seminterrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 21, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 214.320,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 14, piano S1, 1, 2	112,80 mq	1.900,00 €/mq	€ 214.320,00	100,00%	€ 214.320,00
				Valore di stima:	€ 214.320,00

Valore di stima: € 214.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ultimazione lavori, spese per pratiche edilizie e certificazioni varie	15000,00	€
Spese condominiali insolute	1100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2000,00	€

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore finale di stima: **€ 193.720,00**

Le spese evidenziate per l'ultimazione dei lavori, con le relative spese tecniche e per certificazioni varie, sono frutto di ipotesi basate su attuali valori di mercato suscettibili di variazioni.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 15, piano S1, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C sx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo con angolo cottura e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto ad oggi non raggiungibile per la mancanza della scala a chiocciola prevista. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano seminterrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 22, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 203.452,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 15, piano S1, 1, 2	107,08 mq	1.900,00 €/mq	€ 203.452,00	100,00%	€ 203.452,00
				Valore di stima:	€ 203.452,00

Valore di stima: € 203.452,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ultimazione lavori, spese per pratiche edilizie e certificazioni varie	15000,00	€

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese condominiali insolute	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 182.952,00**

Le spese evidenziate per l'ultimazione dei lavori, con le relative spese tecniche e per certificazioni varie, sono frutto di ipotesi basate su attuali valori di mercato suscettibili di variazioni.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 16, piano S1, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C sx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo con angolo cottura e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto ad oggi non raggiungibile per la mancanza della scala a chiocciola prevista. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano seminterrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 23, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 210.311,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 16, piano S1, 1, 2	110,69 mq	1.900,00 €/mq	€ 210.311,00	100,00%	€ 210.311,00
				Valore di stima:	€ 210.311,00

Valore di stima: € 210.311,00

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ultimazione lavori, spese per pratiche edilizie e certificazioni varie	15000,00	€
Spese condominiali insolute	2800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 188.011,00**

Le spese evidenziate per l'ultimazione dei lavori, con le relative spese tecniche e per certificazioni varie, sono frutto di ipotesi basate su attuali valori di mercato suscettibili di variazioni.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 23, piano T, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C dx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo, piccola cucina e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto raggiungibile da scala a chiocciola. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano terreno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 34, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 208.696,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T
  Posto auto in resede compreso all'interno di complesso condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 43, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.400,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef98a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 23, piano T, 1, 2	109,84 mq	1.900,00 €/mq	€ 208.696,00	100,00%	€ 208.696,00
Bene N° 6 - Posto auto Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T	12,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
				Valore di stima:	€ 214.096,00

Valore di stima: € 214.096,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2900,00	€
Altro	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 209.196,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 24, piano T, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C dx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo, piccola cucina e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto ad oggi non raggiungibile per la mancanza della scala a chiocciola prevista. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano terreno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 35, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 207.347,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T
  Posto auto in resede compreso all'interno di complesso condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 44, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.950,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 24, piano T, 1, 2	109,13 mq	1.900,00 €/mq	€ 207.347,00	100,00%	€ 207.347,00
Bene N° 8 - Posto auto Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T	11,00 mq	450,00 €/mq	€ 4.950,00	100,00%	€ 4.950,00
				Valore di stima:	€ 212.297,00

Valore di stima: € 212.297,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ultimazione lavori, spese per pratiche edilizie e certificazioni varie	15000,00	€
Spese condominiali insolute	2700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 190.097,00**

Le spese evidenziate per l'ultimazione dei lavori, con le relative spese tecniche e per certificazioni varie, sono frutto di ipotesi basate su attuali valori di mercato suscettibili di variazioni.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 25, piano T, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C dx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo, piccola cucina e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto ad oggi non raggiungibile per la mancanza della scala a chiocciola prevista. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano terreno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 36, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 207.119,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T
  Posto auto in resede compreso all'interno di complesso condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 45, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.950,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 25, piano T, 1, 2	109,01 mq	1.900,00 €/mq	€ 207.119,00	100,00%	€ 207.119,00
Bene N° 10 - Posto auto Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T	11,00 mq	450,00 €/mq	€ 4.950,00	100,00%	€ 4.950,00
				Valore di stima:	€ 212.069,00

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 212.069,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ultimazione lavori, spese per pratiche edilizie e certificazioni varie	15000,00	€
Spese condominiali insolute	2700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 189.869,00**

Le spese evidenziate per l'ultimazione dei lavori, con le relative spese tecniche e per certificazioni varie, sono frutto di ipotesi basate su attuali valori di mercato suscettibili di variazioni.

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 26, piano T, 1, 2
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato (C dx) inserito in più ampio complesso condominiale denominato "Le Camelie", posto in Cascina, Via Toscoromagnola n°361. L'unità risulta costituita, al piano primo, da soggiorno-pranzo, cucina e loggia esterna, disimpegno notte, bagno, due camere ed ampio locale al piano sottotetto ad oggi non raggiungibile per la mancanza della scala a chiocciola prevista. E' annesso, in proprietà esclusiva, ripostiglio al piano terreno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 37, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 224.637,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T
  Posto auto in resede compreso all'interno di complesso condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 46, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.950,00
  Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, edificio C, interno 26, piano T, 1, 2	118,23 mq	1.900,00 €/mq	€ 224.637,00	100,00%	€ 224.637,00
Bene N° 12 - Posto auto Cascina (PI) - Via Toscoromagnola, n°361, piano T	11,00 mq	450,00 €/mq	€ 4.950,00	100,00%	€ 4.950,00
				Valore di stima:	€ 229.587,00

Valore di stima: € 229.587,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ultimazione lavori, spese per pratiche edilizie e certificazioni varie	15000,00	€
Spese condominiali insolute	3200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 206.887,00**

Le spese evidenziate per l'ultimazione dei lavori, con le relative spese tecniche e per certificazioni varie, sono frutto di ipotesi basate su attuali valori di mercato suscettibili di variazioni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Convenzione urbanistica per planivolumetrico di iniziativa privata sottoscritta tra gli attuatori ed il Comune di Cascina in data 18/07/2006 stipulata dal Dott. Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, rep. 33378 racc. 6508, registrata a Pontedera il 25/07/2006 al n°2615-1T, e trascritta a Pisa in data 27/07/2006 al n° reg. part 10779. Convenzione con valenza decennale.

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fbef96a41f0e8cc34ca2e2d56e94d4a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 24/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paffi Gabriele

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009