

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E.,
riunita in data 14-02-2023 all'Esecuzione Immobiliare 180/2022

promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Codice fiscale: 13048380151

Partita IVA: 13048380151

Via Valtellina 15-17

20159 - Milano (MI)

contro

**La presente relazione sostituisce in toto quella
depositata e accettata in data 02-03-2023**



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	8
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	9
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	9
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	9
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	9
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	13
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18



Dati Catastali.....	19
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	24
Precisazioni	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 4	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30



Dati Catastali.....	30
Precisazioni	30
Patti	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Lotto 5	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali.....	35
Precisazioni	35
Patti	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 6	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	40
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali	41



Dati Catastali.....	41
Precisazioni	41
Patti	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali	44
Lotto 7	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali.....	46
Precisazioni	46
Patti	46
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali	49
Lotto 8	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini	50
Consistenza	50
Cronistoria Dati Catastali	51



Dati Catastali.....	51
Precisazioni	51
Patti	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione.....	52
Provenienze Ventennali	52
Formalità pregiudizievoli	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali	54
Stima / Formazione lotti.....	54
Lotto 1.....	54
Lotto 2.....	55
Lotto 3.....	56
Lotto 4.....	57
Lotto 5.....	58
Lotto 6.....	59
Lotto 7.....	59
Lotto 8.....	60
Riepilogo bando d'asta	62
Lotto 1.....	62
Lotto 2.....	62
Lotto 3.....	62
Lotto 4.....	62
Lotto 5.....	62
Lotto 6.....	63
Lotto 7.....	63
Lotto 8.....	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E.....	64
Lotto 1.....	64
Lotto 2.....	64
Lotto 3.....	65
Lotto 4.....	65
Lotto 5.....	65
Lotto 6.....	66



Lotto 7.....66
Lotto 8.....66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



INCARICO

All'udienza del 26-01-2023, il sottoscritto Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email :robertobargellini@gmail.com, PEC :roberto.bargellini@archiworldpec.it, Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30-01-2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.

Complesso immobiliare in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da varie porzioni catastali, talune presenti solo virtualmente sulle mappe catastali, altre presenti ma semi distrutte. (sub.3-4-5-10-11-9) Il tutto con destinazione d'uso catastale F4

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

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.

Terra tetto (sub.8) in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da un corpo antecedente il 1967 ed un ampliamento sul lato sud completamente abusivo, il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.



Area urbana (sub.15) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

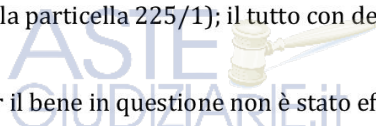
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.

6/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

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



BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.

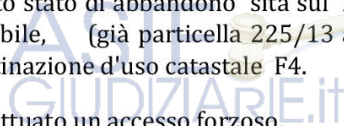
6/7 di area urbana (sub.16) in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.

1/7 di area urbana (sub.16) in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

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



BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO S.N.C.

1/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

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

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA DEL FOSSO VECCHIO N°265

area urbana (sub.14),completamente recintata ,resede esclusivo (della part.225 sub 2,NON oggetto di esecuzione); (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); il tutto con destinazione d'uso catastale F1



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.

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:

- ***

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

- ***

CONFINI

a nord con via del Fosso Vecchio, a sud con sub 15 a est con sub.18 a ovest con sub.14

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	220,00 mq	247,00 mq	1,00	247,00 mq	3,00 m	Terra
	220,00 mq	247,00 mq	1,00	247,00 mq	3,00 m	Primo
	125,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				629,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	629,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del complesso immobiliare è quella virtuale ricavata dalle mappe presenti in catasto. Parti di queste particelle sono distrutte o gravemente danneggiate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 10 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259

in ditta a: *** piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.002414/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n.008999/2021

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 11 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259

in ditta a: *** piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.002414/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n.009000/2021

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 15 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO Piano T
Dati derivanti da: (ALTRE del 20/12/2005 Pratica n. PI0142241 in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005

Dati derivanti da: (ALTRE del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005

* Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 16 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO Piano T

Dati derivanti da: (ALTRE del 20/12/2005 Pratica n. PI0142241 in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005

Dati derivanti da: (ALTRE del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005

* Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 17 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO Piano T



Dati derivanti da: (ALTRE del 20/12/2005 Pratica n. PI0142241 in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005

Dati derivanti da: (ALTRE del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005

* Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 3 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259
in ditta a: *** piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.002414/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n.008995/2021

* Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 4 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259
in ditta a: *** piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.0024 14/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n 008996/2021

* Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 5 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259 Piano T
in ditta a: *** piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.002414/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n.008997/2021

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 8 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259 Piano T
in ditta a: *** piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.002414/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n.008998/2021

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI Foglio 40 Particella 225 Subalterno 9 Indirizzo VIA FOSSO VECCHIO n. 259



Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (n.002414/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (n.009002/2021)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 Pratica n. PI0012845 in atti dal 03/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9002.1/2021)

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sono presenti in Catasto le planimetrie catastali .Non è possibile confrontare lo stato attuale con quello catastale.

- 1.foglio 40, mappale 225, sub. 3, ex cat. F/4 oggi in corso di definizione, Via Fosso Vecchio n. 259, piano T-1;
- 2.foglio 40, mappale 225, sub. 4, ex cat. F/4 oggi in corso di definizione, Via Fosso Vecchio n. 259, piano T-1;
- 3.foglio 40, mappale 225, sub. 5, ex cat. F/4 oggi in corso di definizione, Via Fosso Vecchio n. 259, piano T;
- 4.foglio 40, mappale 225, sub. 10, ex cat. F/4 oggi in corso di definizione, Via Fosso Vecchio n. 259, piano 1-2;
- 5.foglio 40, mappale 225, sub. 11, ex cat. F/4 oggi in corso di definizione, Via Fosso Vecchio n. 259, piano 1-2;
- 6.foglio 40, mappale 225, sub. 9, bene comune non censibile vano scale, Via Fosso Vecchio n. 259, piano T-1;

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina, relativa all'obbligo per la proprietà *** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.

Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.

Il complesso immobiliare di remota costruzione è suddiviso in 6 sub ;Per la sua ristrutturazione e riedificazione delle porzioni immobiliari crollate è necessario presentare in comune un unico progetto comprensivo di tutti i sub che compongono il complesso immobiliare. Così come anche per gli eventuali lavori di ristrutturazione ,consolidamento e nuova edificazione .

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso ,abitazione)



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo", sono necessari lavori di completa ristrutturazione e ricostruzione da effettuarsi nell'intero complesso immobiliare.



PARTI COMUNI

Area comune ai sub. 3-4-5-6-7-8-10 è la :

-part.225 sub.15;

Aree comuni ai sub.2-3-4-5-6-7-8-10 sono:

-part.225 sub.16 ;

-part.225 sub 17;



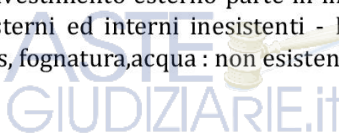
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : muratura mista. Esposizione: est-ovest -nord-sud. Strutture verticali:

-muratura di pietrame e laterizio - Solai: completamente demoliti - Copertura completamente demolita . - Manto di copertura: non esistente - Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista - Pavimentazioni: inesistenti- Infissi esterni ed interni inesistenti - Porte tamburate inesistenti - Scale in muratura -Impianto elettrico, idrico, gas, fognatura,acqua : non esistenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***



La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107, e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di *** dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di ***

contro ***

capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 05/09/2003 Numero di repertorio 11651 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE PISA Sede PISA



A favore di ***
contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 1 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 18671/12357 del 13/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 08/08/2003 Numero di repertorio 5297/2003 emesso da TRIBUNALE Sede PISA

A favore di ***
contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/04/2005 Numero di repertorio 61398/15151 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A Sede PISA Codice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto PISA PIAZZA DANTE 1),

contro ***

capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 1

A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3210/712 DEL 13/02/2006 derivante da restrizione di beni del 22/12/2005 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA Numero di repertorio 62885
Foglio 40 Particella 225 Subalterno 2

* RESTRIZIONE DI BENI N. 3982 DEL 13/12/2010 derivante da accordo per sospensione temporanea pagamento

TRASCRIZIONE NN. 18908/13560 del 14/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2022 Numero di repertorio 3561 emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALI DI PISA Sede PISA

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11, Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 15 Particella 225 Sub. 16 Particella 225 Sub. 17





NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è inserito nelle "ZONE STORICHE" regolato dall'art.24. -24.1 delle N.T.A. Il complesso immobiliare è inoltre classificato come "EDIFICIO DI INTERESSE ARCHITETTONICO"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.



17 di 67



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:

- ***



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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord , sud ,est e a ovest con sub.15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Destinazione F4	44,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terra tetto è composta da mq.18 di sup.antecedente il 1967 e mq 30 completamente abusiva .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 8 Natura F4 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO n. 259 Piano T
in ditta a: ***piena proprietà 1/1



18 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 195115 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2414.1/2002)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/12/2002 in atti dal 03/12/2002 (ri.002414/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2021 in atti dal 03/02/2021 (ri.008998/2021)

DATI CATASTALI

1.foglio 40, mappale 225, sub. 8, ex cat. F/4 oggi in corso di definizione, Via Fosso Vecchio n. 259, piano T ;

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina, relativa all'obbligo per la proprietà ,*** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.

Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.

Il complesso immobiliare di remota costruzione ;Per la sua ristrutturazione , riedificazione e richiesta della Concessione a sanatoria è possibile procedere anche forma singola.

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo" ,sono necessari lavori di completa ristrutturazione e ricostruzione delle parti crollate.

PARTI COMUNI

Area comune ai sub. 3-4-5-6-7-8-10 è:

-part.225 sub.15;

Aree comuni ai sub.2-3-4-5-6-7-8-10 sono:

-part.225 sub.16 ;

-part.225 sub 17;





SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura mista - Esposizione est-ovest -nord-sud-Strutture verticali in muratura di pietrame , laterizio e bozze – Copertura parzialmente demolita - Manto di copertura dove presente in embrici - Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista – Pavimentazione inesistente- Infissi esterni ed interni inesistenti - Porte tamburate inesistenti -Impianto elettrico, idrico, gas, fognatura,acqua non esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

*A *** gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***

La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di ***dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004



20 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



*A ***,gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di ***

contro ***

capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 05/09/2003 Numero di repertorio 11651 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE PISA Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 1 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 18671/12357 del 13/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 08/08/2003 Numero di repertorio 5297/2003 emesso da TRIBUNALE Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub.



4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8
Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/04/2005 Numero di repertorio
61398/15151 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A Sede PISA Codice fiscale
04112860962 (Domicilio ipotecario eletto PISA PIAZZA DANTE 1),
contro ***

capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub.
4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 9
Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 1

A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3210/712 DEL 13/02/2006 derivante da
restrizione di beni del 22/12/2005 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA Numero di
repertorio 62885

Foglio 40 Particella 225 Subalterno 2

* RESTRIZIONE DI BENI N. 3982 DEL 13/12/2010 derivante da accordo per
sospensione temporanea pagamento

TRASCRIZIONE NN. 18908/13560 del 14/09/2022 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2022 Numero di repertorio 3561 emesso da
UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALI DI PISA Sede PISA

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266
(Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225
Sub. 5 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11, Cascina Foglio
40 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 15 Particella 225 Sub. 16 Particella 225 Sub.
17

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è inserito in parte
"Aree a verde Privato" e in parte "Area agricola" ed è regolato dall'art.29 - 33 e 36 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La superficie del terratetto è composta da mq.18 di
sup. antecedente il 1967 e sul lato sud di mq 30 completamente abusivi.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



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.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.

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:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)



CONFINI

a nord complesso immobiliare semi diroccato composto da: (1.foglio 40, mappale 225, sub. 3, sub.4,sub 10,sub 11,sub 9) a est con part.225 sub 18, a ovest con part.225 sub.8,sub.14,sub 16. a sud con sub.17

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	800,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 15 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO Piano T Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 Pratica n. PI014224I in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005)

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005)

DATI CATASTALI

Foglio 40, mappale 225, sub. 15 .L'area è catastalmente classificata come bene comune non censibile, Via Fosso Vecchio snc, piano T (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); L'area è in comune ai seguenti sub : 3-4-5-8-9-10-11

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina, relativa all'obbligo per la proprietà ,*** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.
Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo" .

PARTI COMUNI

La part.225 sub.15 è un'Area comune ai sub. 3-4-5-8-9-10-11

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area non sono presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero





PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

*A *** gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***
La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di *** dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ****

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004

*A *** gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di ***

contro ***

capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 05/09/2003 Numero di repertorio 11651 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE PISA Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 1 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 18671/12357 del 13/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 08/08/2003 Numero di repertorio 5297/2003 emesso da TRIBUNALE Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/04/2005 Numero di repertorio 61398/15151 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A Sede PISA Codice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto PISA PIAZZA DANTE 1),

contro ***

capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 1

A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3210/712 DEL 13/02/2006 derivante da restrizione di beni del 22/12/2005 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA Numero di repertorio 62885

Foglio 40 Particella 225 Subalterno 2



* RESTRIZIONE DI BENI N. 3982 DEL 13/12/2010 derivante da accordo per sospensione temporanea pagamento

TRASCRIZIONE NN. 18908/13560 del 14/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2022 Numero di repertorio 3561 emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALI DI PISA Sede PISA
A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266
(Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11, Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 15 Particella 225 Sub. 16 Particella 225 Sub. 17

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide " ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.

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:

- ***
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
*** (Proprietà 6/7)

CONFINI

a nord con part.225 sub.15 e part.225 sub 18 a est con part. 242 , a ovest con part.225 sub.16 , a sud con part.222 e 224

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	972,00 mq	972,00 mq	1,00	972,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				972,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				972,00 mq		

29 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 17 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO Piano T Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 Pratica n. PI014224I in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005)

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005)

DATI CATASTALI

Foglio 40, mappale 225, sub.17 .L'area è catastalmente classificata come bene comune non censibile, Via Fosso Vecchio snc, piano T (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); L'area è in comune ai seguenti sub.: 2-3-4-5-8-10-11

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina, relativa all'obbligo per la proprietà ,*** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.

Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso ,abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo" .

PARTI COMUNI

La part.225 sub.17 è un'Area comune ai sub.2-3-4-5-8-10-11



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita del 22/12/2005 rep.62886/15733 in Notaio Caccetta Angelo trascritto ii 29/12/2005 ai nn.29086/16555 da potere della società *** risulta a favore dei sig.ri *** (per la quota di 1/2 ciascuno) si evidenzia l'assegnazione di due posti auto da posizionarsi lungo il confine sud del lotto (foglio 40, mappale 225, sub. 17 già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area non sono presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***

La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di *** dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

31 di 67

Firmato Da: BARGELELLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



*A ***,gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di ***

contro ***

capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 05/09/2003 Numero di repertorio 11651 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE PISA Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 1 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 18671/12357 del 13/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 08/08/2003 Numero di repertorio 5297/2003 emesso da TRIBUNALE Sede PISA

A favore di ***

contro ***



Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/04/2005 Numero di repertorio 61398/15151 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A Sede PISA Codice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto PISA PIAZZA DANTE 1),
contro ***

capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 1

A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3210/712 DEL 13/02/2006 derivante da restrizione di beni del 22/12/2005 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA Numero di repertorio 62885

Foglio 40 Particella 225 Subalterno 2

* RESTRIZIONE DI BENI N. 3982 DEL 13/12/2010 derivante da accordo per sospensione temporanea pagamento

TRASCRIZIONE NN. 18908/13560 del 14/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2022 Numero di repertorio 3561 emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALI DI PISA Sede PISA

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11, Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 15 Particella 225 Sub. 16 Particella 225 Sub. 17

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide" ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.

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:

- ***

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

- *** (Proprietà 6/7)



CONFINI

a nord con via del fosso vecchio, a est con part.225 sub. 14 ,sub.15 e sub. 17 a sud con part.222 a ovest con part.240

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	288,00 mq	288,00 mq	1,00	288,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 16 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO Piano T Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 Pratica n. PI014224I in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005)

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005)

DATI CATASTALI

Foglio 40, mappale 225, sub.16 L'area è catastalmente classificata come bene comune non censibile, Via Fosso Vecchio snc, piano T (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); L'area è in comune alle seguenti particelle: 2-3-4-5-8-10-11

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina ,relativa all'obbligo per la proprietà *** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.



Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.



PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo".

PARTI COMUNI

La part.225 sub.16 è un'Area comune ai sub.2-3-4-5-8-10-11

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù di passo avente la larghezza costante della particella e cioè 6,00mt.a favore del terreno agricolo posta a sud di proprietà della ditta esecutata *** identificata nelle particelle 222 e 224 del Foglio 40.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area non sono presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ****



La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 patt. e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di *** dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA
A favore di ***
contro ***

capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 05/09/2003 Numero di repertorio 11651 emesso



da UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE PISA Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 1 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 18671/12357 del 13/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 08/08/2003 Numero di repertorio 5297/2003 emesso da TRIBUNALE Sede PISA

A favore di ***

contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/04/2005 Numero di repertorio 61398/15151 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A Sede PISA Codice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto PISA PIAZZA DANTE 1),

contro ***

capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 2 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 6 Particella 225 Sub. 7 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 1

A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3210/712 DEL 13/02/2006 derivante da restrizione di beni del 22/12/2005 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA Numero di repertorio 62885
Foglio 40 Particella 225 Subalterno 2

* RESTRIZIONE DI BENI N. 3982 DEL 13/12/2010 derivante da accordo per sospensione temporanea pagamento

TRASCRIZIONE NN. 18908/13560 del 14/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2022 Numero di repertorio 3561 emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALI DI PISA Sede PISA

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro ***

Grava su Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 3 Particella 225 Sub. 4 Particella 225 Sub. 5 Particella 225 Sub. 8 Particella 225 Sub. 10 Particella 225 Sub. 11, Cascina Foglio 40 Particella 225 Sub. 9 Particella 225 Sub. 15 Particella 225 Sub. 16 Particella 225 Sub. 17





NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide " ed è regolato dalle N.T.A dagli art.33- 36-29-e 16.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.

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:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/7)

I proprietari per 1/7 sono:

CONFINI

a nord con via del fosso vecchio, a est con part.225 sub. 14, sub.15 e sub. 17 a sud con part.222 a ovest con part.240

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	288,00 mq	288,00 mq	1,00	288,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 16 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO Piano T Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 Pratica n. PI014224I in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005)

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005)

DATI CATASTALI

Foglio 40, mappale 225, sub.16 .L'area è catastalmente classificata come bene comune non censibile, Via Fosso Vecchio snc, piano T (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); L'area è in comune alle seguenti particelle: 2-3-4-5-8-10-11

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina,relativa all'obbligo per la proprietà *** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.

Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali,o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,obbligazioni propter rem,uso ,abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo" ,sono necessari lavori di completa ristrutturazione e ricostruzione da effettuarsi nell'intero complesso immobiliare.



PARTI COMUNI

La part.225 sub.16 è un'Area comune ai sub.2-3-4-5-8-10-11



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù di passo avente la larghezza costante della particella e cioè 6,00mt.a favore del terreno agricolo posta a sud di proprietà della ditta eseguita *** identificata nelle particelle 222 e 224 del Foglio 40.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area non sono presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

Ai sig.ri *** (per la quota di 1/2 ciascuno) gli immobili in oggetto per le quote eseguite erano pervenuti per atto di compravendita del 22/12/2005 rep.62886/15733 in Notaio Caccetta Angelo trascritto ii 29/12/2005 ai nn.29086/16555 da potere della societa ***

*A *** gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***

La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di ***dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A *** gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***



A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di residua prezzo del 05/12/2002 repertorio 55122 in Notaio Caccetta Angelo

A favore di ****

contra ***

Grava sopra dei beni tra cui 1/1 proprietà ente comune fg.40 part.225 sub.1 e su ente urbane fg.40 part.225

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 domanda giudiziale per risoluzione contratto del 05/09/2003 rep.11651 notificata Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pisa

A favore ***

contra ***

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/04/2005 repertorio 61398/15151 Notaio Caccetta Angelo

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA s.p.a sede PISA Codice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto sede di PISA Piazza Dante n.1),

contra *** capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su beni in Cascina tra cui 1/1 proprietà carte Foglio 40 Particella 225 Sub.1

ISCRIZIONE NN.6270/1271 del 21/03/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/03/2006 repertorio 63384/15987 Notaio Caccetta Angelo

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA s.p.a sede Pisa Codice fiscale 01216630507 (Domicilio ipotecario eletto sede Pisa Piazza Dante n.1),

contra *** e



*** (per la quota di 1/2 ciascuno)

capitale € 60.000,00 Totale € 1.20.000,00 Durata 25 anni

Grava su dei beni tra cui 1/1 proprietà immobile Cascina Foglio 15 Particella 184 Sub.14

TRASCRIZIONE NN.19370/13874 del 21/09/2022 verbale di pignoramento immobili del

12/08/2022 repertorio 3562 - UFF. GIUD. TRIBUNALE di PISA

a favore di RED SEA SPV s.r.l. sede CONEGLIANO (TV) Cadice fiscale 04938320266 contra ***

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide" ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.



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:

- ***



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

- *** (Proprietà 1/7)

I proprietari per 1/7 sono:

*** (Proprietà 1/2 di 1/7)

CONFINI

a nord con part.225 sub.15 e part.225 sub 18 a est con part. 242 , a ovest con part.225 sub.16 , a sud con part.222 e 224

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	972,00 mq	972,00 mq	1,00	972,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				972,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				972,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



45 di 67



CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 17 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO Piano T Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 Pratica n. PI014224I in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005)

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005)

DATI CATASTALI

Foglio 40, mappale 225, sub.17 L'area è catastalmente classificata come bene comune non censibile, Via Fosso Vecchio snc, piano T (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); L'area è in comune ai seguenti sub.: 2-3-4-5-8-10-11

PRECISAZIONI

E' pendente sul complesso immobiliare l'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina, relativa all'obbligo per la proprietà ,*** ,di eseguire sotto la guida di un tecnico qualificato un'accurata verifica dello stato dell'immobile ,nonchè tutti i lavori necessari al consolidamento e ripristino provvedendo all'eliminazione del potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.

Alla data della presente relazione nessun lavoro di consolidamento è stato eseguito e al di là di alcune transenne metalliche non è stato provveduto all'eliminazione del pericolo per l'incolumità pubblica.

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "Pessimo" .

PARTI COMUNI

La part.225 sub.17 è un'Area comune ai sub.2-3-4-5-8-10-11



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita del 22/12/2005 rep.62886/15733 in Notaio Caccetta Angelo trascritto ii 29/12/2005 ai nn.29086/16555 da potere della societa *** risuta a favore dei sig.ri *** (per la quota di 1/2 ciascuno) l'assegnazione di due posti auto da posizionarsi lungo il confine sud del lotto (foglio 40, mappale 225, sub. 17 già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area non sono presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

Ai sig.ri *** (per la quota di 1/2 ciascuno) gli immobili in oggetto per le quote eseguite erano pervenuti per atto di compravendita del 22/12/2005 rep.62886/15733 in Notaio Caccetta Angelo trascritto ii 29/12/2005 ai nn.29086/16555 da potere della società ***

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***

La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 patt. e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di *** dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale



*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004

*A ***,gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di residua prezzo del 05/12/2002 repertorio 55122 in Notaio Caccetta Angelo

A favore di ***

contra *** capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66

Grava sopra dei beni tra cui 1/1 proprietà ente comune fg.40 part.225 sub.1 e su ente urbane fg.40 part.225

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 domanda giudiziale per risoluzione contratto del 05/09/2003 rep.11651 notificata Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pisa

A favore ***

contra ***

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/04/2005 repertorio 61398/15151 Notaio Caccetta Angelo

A favore di CASSA DI RISPARMIO di PISA s.p.a sede PISA Cadice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto sede di PISA Piazza Dante n.1),

contra *** capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su beni in Cascina tra cui 1/1 proprietà carte Foglio 40 Particella 225 Sub.1

ISCRIZIONE NN.6270/1271 del 21/03/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/03/2006 repertorio 63384/15987 Notaio Caccetta Angelo

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA s.p.a sede Pisa Cadice fiscale 01216630507 (Domicilio ipotecario eletto sede Pisa Piazza Dante n.1),

contra *** (per la quota di 1/2 ciascuno)

capitale € 60.000,00 Totale € 1.200.000,00 Durata 25 anni

Grava su dei beni tra cui 1/1 proprietà immobile Cascina Foglio 15 Particella 184 Sub.14



TRASCRIZIONE NN.19370/13874 del 21/09/2022 verbale di pignoramento immobili del 12/08/2022 repertorio 3562 - UFF. GIUD. TRIBUNALE di PISA
a favore di RED SEA SPV s.r.l. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 contra ***

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide" ed è regolato dalle N.T.A dagli art.33- 36-29-e 16.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265



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:

- ***



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

- *** (Proprietà 1/1)

I proprietari per 1/1 sono:

CONFINI

a nord con part.225 sub.2 e via del Fosso Vecchio, a sud con sub 15 , a ovest con sub 16 , a est con part.225 sub.2 e sub 15

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	61,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati di CASCINA (PI) Foglio 40 Particella 225 Subalterno 17 Indirizzo VIA FOSSO VECCHO Piano
T Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 Pratica n. PI014224l in atti dal 20/12/2005 DERIVAZIONE DAL
SUB.13 SOPPRESSO (n. 2542.1/2005)

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20/12/2005 in atti dal 20/12/2005 (n.002542/2005)

DATI CATASTALI

Foglio 40, mappale 225, sub.14 L'area è catastalmente classificata come bene F1 "Area Urbana".

PRECISAZIONI

L'area è parte integrante dell'immobile di cui al sub 2 (non oggetto di esecuzione)
di proprietà degli esecutati .

L'ordinanza sindacale n°82 del 16-08-2022 del Comune di Cascina ,relativa all'eliminazione del potenziale
pericolo per l'incolumità pubblica non riguarda la presente proprietà.

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 21-09-2022 non si rileva la
presenza di convenzioni matrimoniali,o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,obbligazioni propter rem,uso
,abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è "buono" .

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente non risultano Servitù, censi, livelli, usi civici.

Occorre comunque precisare che sull'area oggetto di esecuzione sono presenti le fognature del complesso
immobiliare di cui al sub 2 (edificio non oggetto di esecuzione).Inoltre va considerato il diritto di passo
pedonale sull'area oggetto di esecuzione ,per consentire l'accesso all'immobile di cui al sub.2(edificio non

51 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



oggetto di esecuzione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'area non sono presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali dal notaio Giulia Messina Vitrano , quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21-09-2022 risulta :

Ai sig.ri *** (per la quota di 1/2 ciascuno) gli immobili in oggetto per le quote eseguite erano pervenuti per atto di compravendita del 22/12/2005 rep.62886/15733 in Notaio Caccetta Angelo trascritto ii 29/12/2005 ai nn.29086/16555 da potere della societa ***

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 09/04/2004 Numero di repertorio 242/4 TRIBUNALE DI PISA PISA trascritto il 28/06/2004 nn. 13015/8040 da potere di ***

La trascrizione della presente sentenza fa seguito all'atto di citazione notificato in data 05-09-2003 trascritto a Pisa il 05-09-2003 al n.12107 e da tale data decorrono gli effetti utili ed onerosi della pronuncia. Con la sentenza 242/2004 sopra indicata il Tribunale di Pisa ha dichiarato la risoluzione del contratto di permuta parziale rogato notaio Caccetta di Pisa in data 05.12.2002 rep.55.122 racc.12.655 trascritto a Pisa il 12.12.2002 al n.16.451 part. condannando il solo *** alla restituzione in favore di *** dell'immobile acquistato, e determinando una somma di denaro in luogo della restituzione del bene acquistato da *** in forza della medesima permuta.

*A ***, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di permuta del 05/12/2002 Numero di repertorio 55122 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 12/12/2002 nn. 24404/16451 da potere di ***

A margine risultano:

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 1697 DEL 16/06/2004 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 12169/1696 DEL 16/06/2004 derivante da risoluzione del 09/04/2004 emesso da TRIBUNALE DI PISA Numero di repertorio 242/2004



*A ***,gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di decreto di trasferimento immobili del 17/03/2000 Numero di repertorio 46 Notaio GIUDICE DELEGATO Sede PISA trascritto il 03/04/2000 nn. 5168/3230 da potere di ***



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ISCRIZIONE NN. 24405/4940 del 12/12/2002 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di residua prezzo del 05/12/2002 repertorio 55122 in Notaio Caccetta Angelo

A favore di ***

contra *** capitale € 163.949,66 Totale € 163.949,66

Grava sopra dei beni tra cui 1/1 proprietà ente comune fg.40 part.225 sub.1 e su ente urbane fg.40 part.225

TRASCRIZIONE NN. 18236/12107 del 05/09/2003 domanda giudiziale per risoluzione contratto del 05/09/2003 rep.11651 notificata Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pisa

A favore ***

contra ***

ISCRIZIONE NN. 9462/2081 del 03/05/2005 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/04/2005 repertorio 61398/15151 Notaio Caccetta Angelo

A favore di CASSA DI RISPARMIO di PISA s.p.a sede PISA Cadice fiscale 04112860962 (Domicilio ipotecario eletto sede di PISA Piazza Dante n.1),

contra *** capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su beni in Cascina tra cui 1/1 proprietà carte Foglio 40 Particella 225 Sub.1

ISCRIZIONE NN.6270/1271 del 21/03/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/03/2006 repertorio 63384/15987 Notaio Caccetta Angelo

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA s.p.a sede Pisa Cadice fiscale 01216630507 (Domicilio ipotecario eletto sede Pisa Piazza Dante n.1),

contra ***

capitale € 60.000,00 Totale € 1.20.000,00 Durata 25 anni

Grava su dei beni tra cui 1/1 proprietà immobile Cascina Foglio 15 Particella 184 Sub.14

TRASCRIZIONE NN.19370/13874 del 21/09/2022 verbale di pignoramento immobili del 12/08/2022 repertorio 3562 - UFF. GIUD. TRIBUNALE di PISA



a favore di RED SEA SPV s.r.l. sede CONEGLIANO (TV) Cadice fiscale 04938320266 contra ***



NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide" ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c. (sub.3-4-5-10-11-9) Complesso immobiliare in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da varie porzioni catastali ,talune presenti solo virtualmente sulle mappe catastali ,altre presenti ma semi distrutte.



54 di 67



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

Valore di stima del bene per intero : € 125.800,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 1050 €/mq e 1.450 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, gli oneri necessari per la presentazione della pratica amministrativa di concessione edilizia, le limitazioni normative di P.R.G., gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per la sua realizzazione, ed il tempo necessario alla sua realizzazione, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore finale della probabile vendita che si ipotizza in € 2000,0 al mq e pertanto il valore al mq ammonta alla cifra di 200,0 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	629,00 mq	200,00 €/mq	€ 125.800,00	100,00%	€ 125.800,00
Valore di stima:					€ 125.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c. (sub.8). Terratetto in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da un corpo antecedente al 1967 ed un ampliamento sul lato sud completamente abusivo, il tutto con destinazione d'uso catastale F4.

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

Valore di stima del bene per intero: € 7.200,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 500 €/mq e 630 €/mq (magazzini) per gli immobili con la probabile medesima destinazione di quello oggetto di stima.

Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, gli oneri necessari per la presentazione della pratica amministrativa di concessione edilizia, gli oneri per l'eventuale abbattimento della porzione abusiva, le limitazioni normative di P.R.G., gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per la sua realizzazione, ed il tempo necessario, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore finale della probabile vendita che si ipotizza in € 1500,0 al mq e pertanto con il valore al mq ammonta alla cifra di 150,0€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	48,00 mq	150,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 7.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.

Area urbana (sub.15) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

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

Valore di stima del bene per intero : € 100.000,00

Il valore commerciale dei beni 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. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, gli oneri necessari per la presentazione della pratica amministrativa di concessione edilizia, le limitazioni normative di P.R.G., gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per la sua realizzazione, ed il tempo necessario alla sua realizzazione, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore del complesso immobiliare principale (€125.800,00). Il valore al mq ammonta pertanto alla cifra di 125,0 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	800,00 mq	125,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
Valore di stima:					€ 100.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
6/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/7)

Valore di stima del bene per quota 6/7 : € 104.125,50

Il valore commerciale dei beni 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 32 di 36

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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021). Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, gli oneri necessari per la presentazione della pratica amministrativa di concessione edilizia, le limitazioni normative di P.R.G., gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per la sua realizzazione, ed il tempo necessario alla sua realizzazione, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore del complesso immobiliare principale (€125.800,00). Il valore al mq ammonta pertanto alla cifra di 125,0 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	972,00 mq	125,00 €/mq	€ 121.500,00	85,70%	€ 104.125,50
Valore di stima:					€ 104.125,50

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
6/7 di area urbana (F4 sub.16) mq.246,86 in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/7)

Valore di stima del bene per quota 6/7 : € 30.852,00

Il valore commerciale dei beni 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 32 di 36

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. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, gli oneri necessari per la presentazione della pratica amministrativa di concessione edilizia, le limitazioni normative di P.R.G., gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per la sua realizzazione, ed il tempo necessario alla sua realizzazione, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore del complesso immobiliare principale (€125.800,00). Il valore al mq ammonta pertanto alla cifra di 125,0 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	288,00 mq	125,00 €/mq	€ 36.000,00	85,70%	€ 30.852,00
Valore di stima:					€ 30.852,00



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
1/7 di area urbana (F4 sub.16) mq.41,14 in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Valore di stima del bene per la quota di 1/7 : € 5.144,00

Il valore commerciale dei beni 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. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore del complesso immobiliare principale (€125.800,00) il valore al mq ammonta pertanto alla cifra di 125,0 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Area urbana Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	288,00 mq	125,00 €/mq	€ 36.000,00	14,29%	€ 5.144,00
Valore di stima:					€ 5.144,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
6/7 di area urbana (F4 sub.17) mq.138,0 in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/7)

Valore di stima del bene per la quota di 1/7 : € 17.362,0

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021). Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore attuale la percentuale del 10% del valore del complesso immobiliare principale (€125.800,00). Il valore al mq ammonta pertanto alla cifra di 125,0 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Area urbana Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.	972,00 mq	125,00 €/mq	€ 121.500,00	14,29%	€ 17.362,0
Valore di stima:					€ 17.362,0

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265
area urbana (F1 sub.15) mq.61,0, completamente recintata, resede esclusivo (della part.225 sub 2, NON oggetto di esecuzione); (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1);

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

Valore di stima del bene per intero : € 7.625,0

Il valore commerciale dei beni 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.

Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, le limitazioni normative di P.R.G., le servitù da considerare, ritengo congruo considerare come valore da considerare, quello già utilizzato per le altre aree scoperte della part.225 pari a 125,0 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Area urbana Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265	61,00 mq	125,0 €/mq	€ 7.625,00	100,00%	€ 7.625,00
Valore di stima:					€ 3.721,00

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

Cascina, li 10/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bargellini Roberto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

61 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
Complesso immobiliare in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da varie porzioni catastali, talune presenti solo virtualmente sulle mappe catastali, altre presenti ma semi distrutte. (sub.3-4-5-10-11-9). Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è inserito nelle "ZONE STORICHE" regolato dall'art.24. -24.1 delle N.T.A. Il complesso immobiliare è inoltre classificato come "EDIFICIO DI INTERESSE ARCHITETTONICO"

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terra tetto ubicato a Cascina (PI) (sub.8)- via del Fosso Vecchio s.n.c.
Terra tetto in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da un corpo antecedente il 1967 ed un ampliamento sul lato sud completamente abusivo, il tutto con destinazione d'uso catastale F4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è inserito nelle "Aree a verde Privato" ed è regolato dall'art.29 delle N.T.A.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
Area urbana (sub.15) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide" ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
6/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/7)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide" ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
6/7 di area urbana (sub.16) in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso



immobiliare semi diroccato , bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/7)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide " ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
1/7 di area urbana (sub.16) in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato , bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide " ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.
1/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato , bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide " ed è regolato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265
area urbana (sub.14) ,completamente recintata ,resede esclusivo (della part.225 sub 2,NON oggetto di esecuzione); (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare secondo lo strumento urbanistico in vigore al Comune di Cascina è classificato in parte come "Area agricola", in parte come "verde privato" e in parte come "sistema aree umide " ed è regolaato dalle N.T.A dagli art. 33-36-29-e 16.10



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2022 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare	Superficie	629,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo", sono necessari lavori di completa ristrutturazione e ricostruzione da effettuarsi nell'intero complesso immobiliare.		
Descrizione:	Complesso immobiliare in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da varie porzioni catastali, talune presenti solo virtualmente sulle mappe catastali, altre presenti ma semi distrutte. (sub.3-4-5-10-11-9) Il tutto con destinazione d'uso catastale F4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo", sono necessari lavori di completa ristrutturazione e ricostruzione delle parti crollate.		
Descrizione:	Terratetto (sub.8) in completo stato di abbandono semi diroccato, costituito da un corpo antecedente il 1967 ed un ampliamento sul lato sud completamente abusivo, il tutto con destinazione d'uso catastale F4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

64 di 67

Firmato Da: BARGELLINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4571989216891819c5d8a1167c2e28ee



LOTTO 3

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana	Superficie	800,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo"		
Descrizione:	Area urbana (sub.15) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/7
Tipologia immobile:	Area urbana	Superficie	972,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo" .		
Descrizione:	6/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/7
Tipologia immobile:	Area urbana	Superficie	288,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo" .		
Descrizione:	6/7 di area urbana (sub.16) in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato, bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 6

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/7
Tipologia immobile:	Area urbana	Superficie	288,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo" .		
Descrizione:	1/7 di area urbana (sub.16) in completo stato di abbandono sita sul lato sud del complesso immobiliare semi diroccato , bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/7
Tipologia immobile:	Area urbana	Superficie	972,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "Pessimo"		
Descrizione:	1/7 di area urbana (sub.17) in completo stato di abbandono sita sul retro lato sud del complesso immobiliare semi diroccato , bene comune non censibile, (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via del Fosso Vecchio n°265		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è "buono" .		
Descrizione:	area urbana (sub.14) ,completamente recintata ,resede esclusivo (della part.225 sub 2,NON oggetto di esecuzione); (già particella 225/13 a sua volta derivante dalla soppressione della particella 225/1); Il tutto con destinazione d'uso catastale F1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



