
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI PESCIA E CASCINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA S.C.

Codice fiscale: 00158450478

51017 - PESCIA (PT)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	26



Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2019 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.750,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 104.000,00	27



INCARICO

All'udienza del 24/01/2020, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - VIA DOMENICO MORELLI 13 (Coord. Geografiche: 43821089,10418491)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA 1073 (Coord. Geografiche: 43683074,10510706)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - VIA DOMENICO MORELLI 13

DESCRIZIONE

Terratetto facente parte di un maggior fabbricato del tipo a schiera posto in San Giuliano Terme, frazione Ripafratta, Via Morelli nn. 12 e 13 e precisamente: - unità immobiliare per civile abitazione sviluppata su due piani fuori terra oltre un piano soffitta; composta al piano terreno da garage, ingresso in soggiorno, cucina e w.c. con antibagno; al piano primo, al quale si accede da scala interna, da disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi; al piano secondo da un vano soffitta; con annesso in proprietà esclusiva un resede posto su due lati (fronte e retro) dell'immobile stesso. (DOC.1)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione Notarile Sostitutiva, corrisponde . (DOC.2)

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

-



CONFINI

con proprietà strada comune di accesso, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	40,52 mq	44,10 mq	1,00	44,10 mq	2,70 m	TERRA
ABITAZIONE	50,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	PRIMO
SOTTOTETTO	47,75 mq	57,00 mq	0,60	34,20 mq	160,00 m	SOTTOTETTO
BALCONE	10,65 mq	10,65 mq	0,25	2,66 mq	0,00 m	PRIMO
LOGGIA	13,29 mq	14,50 mq	0,40	5,80 mq	2,70 m	TERRA
GARAGE	11,83 mq	14,10 mq	0,50	7,05 mq	270,00 m	GARAGE
GIARDINO	66,00 mq	66,00 mq	0,15	9,90 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				165,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta ubicato in zona decentrata rispetto al piccolo centro di Ripafratta nelle vicinanze del cimitero. La frazione di Ripafratta è collocata a confine con la provincia di Lucca, equidistante circa 7 km. da San Giuliano Terme e la città di Lucca. I collegamenti ed infrastrutture presenti sono la Strada Statale 12 dell'Abetone e la Stazione Ferroviaria lungo la tratta Pisa-Lucca. La frazione di Ripafratta conta la presenza di circa 700 persone. (DOC.3 - PLANIMETRIA CATASTALE)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 02/06/1999		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 456, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22



		Piano T-1-2
Dal 01/01/1987 al 20/06/2000		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 456, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22 Piano T-1-2-
Dal 20/06/2000 al 08/07/2013		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 456, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22 Piano T-1-2-
Dal 08/07/2013 al 24/12/2019		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 456, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22 Piano T-1-2

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI (DOC.3)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	2	456	16	1	A2	3	7	121 mq	909,22 €	T-1-2	
U	2	456	17		C6	3	12	15 mq	52,58 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Nonostante vi siano delle leggere difformità di divisori interni (zona cottura e sottotetto), non necessita la redazione di nuova planimetria catastale considerato che non subirebbe variazione la rendita catastale

Si precisa che il resede esclusivo è rappresentato dalla particella 456 subalterno 18, quale Bene Comune Non Censibile ai subalterni 16 e 17.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in stato di conservazione discreto per quanto riguarda l'esterno, scadente per l'interno e gli infissi esterni. (DOC.5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è del tipo "terratetto" in struttura portante verticale in muratura. Gli orizzontamenti e la copertura inclinata in latero cemento, quest'ultima con tegole sovrastanti di laterizio. I divisori interni sono in forati di laterizio intonacati al civile. Pavimenti e rivestimenti in monocottura e simili. Infissi interni in legno tamburato. Infissi eterni in legno come pure le persiane. Sottotetto rifinito con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate al civile. Gli Impianti presenti: riscaldamento con termosigolo e termosifoni alimentati da gas metano. Impianto elettrico sottotraccia come pure quello telefonico. Sul fronte e sul retro piccolo giardino pertinenziale. Garage munito di serranda basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal padre sig. (DOC.6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1994 al 20/06/2000		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caccetta di Pisa	23/05/1994	35695	6282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	24/05/1994		4519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2000 al		COMPRAVENDITA			



08/07/2013	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO NICOLA MANCIOPPI	20/06/2000	10081	4914
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PONTEDERA	21/06/2000		6046
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PONTEDERA	10/07/2000	1584		
Dal 08/07/2013 al 24/12/2019	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		08/07/2013	1082	9990
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI PISA	26/06/2014		6940
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla Relazione Notarile Sostitutiva (DOC.2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA, aggiornate al 24/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 05/05/2015

Reg. gen. 5994 - Reg. part. 974

Quota:

Importo: € 440.000,00

A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro

Capitale: € 220.000,00

Note: I beni cui l'ipoteca grava risultano: - Comune di Cascina fg.25 map.445 sub.11 -

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 05/09/2017

Reg. gen. 15977 - Reg. part. 2688

Quota: 1/4 propr. e 1/2 usuf.

Importo: € 80.000,00

A favore di BANCA DI PESCIA E CASCINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA S.C.

Contro

Capitale: € 55.171,47

Note: I beni cui l'ipoteca grava risultano: - Comune di San Giuliano Terme fg.2 map.456 sub.16 e 17 per
- Comune di Cascina fg.25 map.445 sub.11

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 23/09/2019

Reg. gen. 17797 - Reg. part. 12257

A favore di BANCA DI PESCIA E CASCINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA S.C.

Contro

Note: I beni cui grava il pignoramento risultano: - Comune di San Giuliano Terme fg.2 map.456 sub.16 e 17
- Comune di Cascina fg.25 map.445 sub.11

Oneri di cancellazione

vedi DOC.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo le risultanze delle ispezioni all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono state costruite in forza di Concessione Edilizia rilasciata il 26/07/1996 col. n.272 e successive varianti in corso d'opera n.273 in data 12/07/1997 e n.193 del 20/05/1999. La richiesta di abitabilità è stata depositata in data 16/07/1999 prot.n.18809 e mai rilasciata da parte dell'Ente. (DOC.7)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'immobile risulta urbanisticamente conforme ad eccezione di modeste difformità interne quali:

- a) modifica del divisorio della zona cottura
- b) divisorio delle scale nel sottotetto
- c) spostamento del lucernario a sud.

Dette difformità potranno essere regolarizzate con Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della LRToscana 65/2014. Costi di regolarizzazione, compreso spese tecniche, circa €. 2.000,00

Per quanto riguarda l'abitabilità, questa non risulta rilasciata in quanto non è mai stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui alle Convenzioni citate nel paragrafo "VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI". L'Ufficio Edilizia Pubblica del Comune di San Giuliano Terme (DOC.8) "STATO DI ATTUAZIONE DELLA PRATICA" relaziona testualmente:

"SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

- ultimo sopralluogo il 09.11.2016 (Ing. M. Toni e Arch. L. Martini)

STATO DI FATTO DELL'OPERA PUBBLICA

Le opere sono in uso pubblico e considerato che sono utilizzate da circa 20 anni, si presentano in buone condizioni, nell'insieme l'area pubblica è ben tenuta ed ordinata. Gli evidenti ammaloramenti sono:

- le griglie trasversali del tipo "leggero", andrebbero sostituite con quelle resistenti alle sollecitazioni del traffico, debitamente ancorate alla strada;
- la viabilità di accesso presenta un brusco cambio di pendenza, con problematiche per i veicoli che a volte "toccano" l'asfalto (v. segni sulla carreggiata) per le auto si riscontra un avvallamento che accoglie una griglia trasversale, determinante un disagio alla circolazione;
- un limitato cedimento della viabilità nell'area centrale con finitura in autobloccanti (sottostante probabile passaggio di rete.);
- altri modesti elementi: pozzetti fuori quota, brevi tratti di cordonato rovinato, da effettuare pulizia dei marciapiedi, pozzetti A.B., zanelle..ecc.

VALUTAZIONE DEGLI UFFICI

La progettazione risulta datata, all'epoca non venne valutata la promiscuità dei percorsi veicolari e pedonali. Comunque, considerato che l'uso delle opere è piuttosto limitato, praticamente si riduce ai residenti, si ritiene che con semplici accorgimenti (senso unico di un ramo della piazzetta) il pericolo possa essere ridotto.

PROPOSTA DEGLI UFFICI

In alternativa al procedimento previsto dalla Convenzione che stabilisce, in caso di inadempimento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, la possibilità per il Comune di escutere le polizze fideiussorie prestate a garanzia, si possono preventivamente contattare l'Attuatore (cooperativa che risulta sempre esistente) ed i residenti (che dovrebbero essere soci), per decidere il percorso finalizzato alla presa in carico delle opere realizzate.

In tale contesto sarebbe necessario, da parte della Proprietà/Attuatore un intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria, relativo a quanto sopra segnalato, valutando in contraddittorio, in considerazione degli anni di uso trascorsi, quello che viceversa, si può ritenere accettabile così com'è senza ulteriori interventi.



Risulta quindi necessario un incontro di verifica con gli interessati nei termini di cui sopra detto."

Si può riassumere che per il collaudo delle opere di urbanizzazione è necessario che i proprietari/attuatore della lottizzazione provvedano ad eseguire le opere indicate dall'Edilizia Pubblica di cui sopra. Il rilascio dell'abitabilità è subordinato all'esecuzione dei lavori. L'importo dei medesimi, seppur di modesta entità, non possono essere quantificati a meno di una dettagliata stima dei lavori necessaria di approfondimenti ed indagini tecniche non richieste nel presente incarico.

Si può peraltro rilevare che l'immobile, ad eccezione della problematica sopra esposta, possiede tutti i requisiti intrinseci per poter essere dichiarato abitabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dell'atto di provenienza e dai titoli urbanistici risulta che l'immobile assume i vincoli nascenti dalla Convenzione stipulata con il Comune di San Giuliano Terme ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta in data 30 marzo 1996 repertorio n. 40263 registrato in Pisa il 15 aprile 1996 al n. 773 e trascritto in Pisa il 4 aprile 1996 ai nn. 2680/2681 particolare e successiva rettifica ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta in data 18 ottobre 1996 repertorio n. 41124 registrato in Pisa il 24 ottobre 1996 al n. 2251 e trascritto in Pisa il 19 ottobre 1996 al n. 7248 particolare (DOC.9);

Dalle indagini Urbanistiche è emerso che l'immobile risulta privo di agibilità nonostante la richiesta di rilascio avanzata dal presidente della al Comune di San Giuliano Terme in data 16/07/1999 prot.n.18809. L'abitabilità non è mai stata rilasciata poichè ad oggi risulta in essere la Convenzione stipulata tra la ed il Comune di San Giuliano Terme in data 30/03/1996 rep.n.40.263/7.653 e succ. rettifica di convenzione ai rogiti del Notaio Caccetta del 18/04/1996 rep.n.41124/7958. L'Ufficio tecnico del Comune di San Giuliano riferisce che le opere di urbanizzazione del complesso immobiliare sono state ultimate ma il collaudo non è mai stato effettuato così come indicato dal Servizio Opere Pubbliche del medesimo Comune. Detto Ufficio con il DOC.8 che alleghiamo, (data 23.02.2017), avanza alla proprietà/attuatore la testuale proposta:

"In alternativa al procedimento previsto dalla Convenzione che stabilisce, in caso di inadempimento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, la possibilità per il Comune di escutere le polizze fideiussorie prestate a garanzia, si possono preventivamente contattare l'Attuatore (cooperativa che risulta sempre esistente) ed i residenti (che dovrebbero essere soci), per decidere il percorso finalizzato alla presa in carico delle opere realizzate.

In tale contesto sarebbe necessario, da parte della Proprietà/Attuatore un intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria, relativo a quanto sopra segnalato, valutando in contraddittorio, in considerazione degli

anni di uso trascorsi, quello che viceversa, si può ritenere accettabile così com'è senza ulteriori interventi. Risulta quindi necessario un incontro di verifica con gli interessati nei termini di cui sopra detto."



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA 1073

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo ed ultimo facente parte di un maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra posto in Cascina, frazione San Giorgio, Via Toscoromagnola n.1073 e precisamente: unità immobiliare posta al piano primo ed ultimo (secondo da terra) avente accesso dalla detta Via tramite resede esclusivo e scala esterna che insiste sul resede stesso: composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con terrazza, stileria, bagno zona giorno, quattro camere, balcone , corridio, bagno, con annessi in proprietà esclusiva un porticato a piano terra sul lato nord del maggior fabbricato ed un resede.(DOC.1)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La Certificazione Notarile Sostitutiva, corrisponde . (DOC.2)

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

-

Vedi allegato DOC.12



CONFINI

Via Toscoromagnola, proprietà strada privata di proprietà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	188,78 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	2,95 m	PRIMO
balconi	27,70 mq	27,70 mq	0,25	6,92 mq	0,00 m	PRIMO
terrazza e scala	37,94 mq	37,94 mq	0,25	9,48 mq	0,00 m	primo
ripostiglio	7,40 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	terra
porticato	33,74 mq	33,74 mq	0,40	13,50 mq	2,85 m	terra
giardino	520,00 mq	520,00 mq	0,08	41,60 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				295,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,10 mq		

(DOC.11).L'immobile risulta ubicato in zona prettamente residenziale lungo la Strada Provinciale Toscoromagnola equidistante tra il Centro del Comune di Cascina e della frazione di Navacchio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2014 al 29/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 445, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 1.451,24 Piano T-1
Dal 29/04/2015 al 16/05/2019		Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 25, Part. 445, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 222 mq Rendita € 1.451,24 Piano T-1

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI . (DOC.11)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	445	11	1	A2	4	10	265 mq	1451,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde ad eccezione dei locali ripostiglio sotto il porticato a piano terra che non risultano rappresentati. Occorre effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale con l'inserimento dei locali sopradetti.(DOC.11)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in stato di conservativo buono ad eccezione di alcuni lievi interventi manutentivi da effettuare nel porticato e nei ripostigli annessi.(DOC.13)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato gettato in opera. Gli orizzontamenti in latero cemento. Le tamponature esterne in muratura di laterizio intonacata al civile come pure i divisori interni. La copertura è del tipo a padiglione con tegole di laterizio "marsigliesi". Internamente i pavimenti sono in parquet di legno, i rivestimenti dei bagni in gres o similari. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera muniti di avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno. Scala esterna in pietra. Gli Impianti presenti: riscaldamento con termosifone e termosifoni alimentati da gas metano. Impianto elettrico sottotraccia come pure quello telefonico. Giardino antistante ben curato nel verde, cancelli d'ingresso in ferro verniciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Nell'immobile risiede il nudo proprietario
allega in DOC.14

così come risulta dalla certificazione che si



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1964 al 10/09/1964		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LEMMI	10/09/1964	66948	3611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/09/1964 al 31/12/1985		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	31/12/1985			639	12
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	PONTEDERA				
Dal 03/02/2003 al 29/12/2006		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/2006	1045	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/02/2003 al		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	



29/04/2015	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		03/02/2003	1012	13	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Dal 29/04/2015 al 24/12/2019	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO MANCIOPPI DI PISA		29/04/2015	43489	25080	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
PISA		05/05/2015		4243	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi DOC.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 24/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 05/05/2015
Reg. gen. 5994 - Reg. part. 974

Importo: € 440.000,00

A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro

Capitale: € 220.000,00

Note: I beni cui l'ipoteca grava risultano: - Comune di Cascina fg.25 map.445 sub.11 - per l'usufrutto di 1/2 ; per pror.1/2 e Nuda Proprietà di 1/2

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 05/09/2017

Reg. gen. 15977 - Reg. part. 2688

Quota: 1/4 propr. e 1/2 usuf.

Importo: € 80.000,00

A favore di BANCA DI PESCIA E CASCINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA S.C.

Contro

Capitale: € 55.171,47

Note: I beni cui l'ipoteca grava risultano: - Comune di San Giuliano Terme fg.2 map.456 sub.16 e 17 per la quota di proprietà di 1/4 - Comune di Cascina fg.25 map.445 sub.11 per l'usufrutto di 1/2

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 23/09/2019

Reg. gen. 17797 - Reg. part. 12257

A favore di BANCA DI PESCIA E CASCINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA S.C.

Contro

Note: I beni cui il pignoramento grava risultano: - Comune di San Giuliano Terme fg.2 map.456 sub.16 e 17 per la quota di proprietà di 1/4 - Comune di Cascina fg.25 map.445 sub.11 per l'usufrutto di 1/2

Oneri di cancellazione

DOC.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo le risultanze delle ispezioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Cascina i beni immobili sono stati edificati prima del 01/09/1967 ed in forza dei seguenti titoli edilizi:

- a) Licenza Edilizia n.94/65 rilasciata dal Comune di Cascina il 26/04/1965 e successiva pratica n.94/65 bis del 06/10/1966 e Nulla-Osta n.226/1972;
- b) Concessione Edilizia in Sanatoria n.4862 del 25/11/1987;
- c) Comunicazione art.26 lg.47/85 depositata in data 23/07/1987 al n.014652 di protocollo;
- d) Autorizzazione Edilizia n.288/87 del 19/10/1987;
- e) Variante in corso d'opera a Nuolla-Osta n.94/95 - Attestazione Conformità in Sanatoria n.A.C. 9-2014 del 08/04/2014
- f) SCIA prot.n.30673 (pratica n.388/2014) - Fine Lavori prot.n.25202 del 24/12/2014;

g) Certificazione di Abitabilità prot.n.32699 del 30/12/2014
h) CILA prot.14335 del 03/06/2015
Vedi DOC.15 E 16



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'immobile risulta urbanisticamente conforme ad eccezione della costruzione abusiva dei ripostigli all'interno del portico e realizzazione di muretto-parapetto perimetrale a quest'ultimo.(DOC.17)

Dette difformità potranno essere regolarizzate con Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della LRToscana 65/2014. Costi di regolarizzazione, compreso spese tecniche, circa €. 3.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono unità immobiliari indipendenti ed autonome riteniamo conveniente provvedere ad una loro naturale suddivisione in LOTTI:

LOTTO N.1 - Beni Immobili in Comune di San Giuliano Terme

LOTTO N.2 - Beni Immobili in Comune di Cascina

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - VIA DOMENICO MORELLI 13

Terratetto facente parte di un maggior fabbricato del tipo a schiera posto in San Giuliano Terme, frazione Ripafratta, Via Morelli nn. 12 e 13 e precisamente: - unità immobiliare per civile abitazione sviluppata su due piani fuori terra oltre un piano soffitta; composta al piano terreno da garage, ingresso in soggiorno, cucina e w.c. con antibagno; al piano primo, al quale si accede da scala interna, da disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi; al piano secondo da un vano soffitta; con annesso in proprietà esclusiva un resede posto su due lati (fronte e retro) dell'immobile stesso. (DOC.1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 456, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 456, Sub. 17, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 48.750,00

Determinazione del Valore.

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene.

I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750.

Dal confronto dei valori immobiliari di scala nazionale (Consulente Immobiliare), dei valori al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2020, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE e recenti valori immobiliari di immobili sul mercato, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili nuovi simili a quello da stimare vengono oggi compravenduti a circa €1.650,00/mq.(milleseicentocinquanta/00).

Valore a nuovo = €1.650,00 x 165,71 mq. = €273.000,00.

- Detrazione per Vetustà:

Applicando una percentuale di deprezzamento pari al 22.84% (21 anni) avremo:

€1.650,00,00 x 22.84 = €376,00/mq

Valore attuale /mq = € 1.274,00 (€1.650,00-€376,00)

- Detrazione per stato di manutenzione:

Costo dei lavori di manutenzione relativi al rifacimento delle persiane in legno estere, ripresa umidità sulle murature, risanamento della pittura interna degli ambienti; a stima € 15.000,00



- Detrazione per costi Sanatoria Edilizia:

costo oblazione e spese tecniche = €. 2.000,00

Riepilogo:

Valore del bene = €.1.274,00 x 165,71 mq. = €.211.115,00

Detrazione Complessiva = (€.15.000,00+€.2.000,00) = €. 17.000,00

Valore Venale Attuale del Bene Immobile = (€.211.115,00-€.17.000,00)= €. 194.000,00
(centonovantaquattromila/00)

Incidenza al mq. = 195.000,00 : 165,71 mq. = €.1176,75



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto San Giuliano Terme (PI) - VIA DOMENICO MORELLI 13	165,71 mq	1.176,75 €/mq	€ 195.000,00	25,00%	€ 48.750,00
Valore di stima:					€ 48.750,00

Valore di stima: € 48.750,00

Valore finale di stima: € 48.750,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA 1073
Appartamento di civile abitazione al piano primo ed ultimo facente parte di un maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra posto in Cascina, frazione San Giorgio, Via Toscoromagnola n.1073 e precisamente: unità immobiliare posta al piano primo ed ultimo (secondo da terra) avente accesso dalla detta Via tramite resede esclusivo e scala esterna che insiste sul resede stesso: composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con terrazza, stireria, bagno zona giorno, quattro camere, balcone, corridio, bagno, con annessi in proprietà esclusiva un porticato a piano terra sul lato nord del maggior fabbricato ed un resede.(DOC.1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 445, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

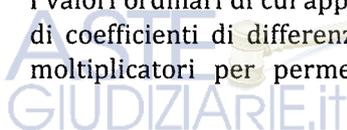
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 104.000,00

Determinazione del Valore.

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene.

I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle



caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750.

Dal confronto dei valori immobiliari di scala nazionale (Consulente Immobiliare), dei valori al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2020, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE e recenti valori immobiliari di immobili sul mercato, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili ristrutturati simili a quello da stimare vengono oggi compravenduti a circa €1.200,00/mq.(milleduecento/00).

Valore Ordinario = €1.200,00 x 295,10 mq. = €354.120,00.

- Detrazione per ampiezza di superficie:

Si precisa che per quanto riguarda le unità immobiliari ad uso abitativo i prezzi indicati sono relativi ad abitazioni la

cui superficie lorda si attesta intorno ai 90 mq ed è pertanto importante precisare che i valori sopra espressi per mq sono soggetti a correzione anche in relazione alle dimensioni delle unità immobiliari stesse attraverso l'applicazione di parametri correttivi che premiano le unità più piccole e penalizzano le più grandi. Il coefficiente di deprezzamento da applicare a superfici > di mq. 1.30 risulta di 0,85.

- Detrazione per costi Sanatoria Edilizia:

costo oblazione e spese tecniche = € 3.000,00

Riepilogo:

- Valore Ordinario = €354.120,00

- Detrazioni al Valore = € 53.120,00 (€354.120,00 x 15%-) + €3000,00 = €56.120,00

Valore Piena Proprietà = (€354.120,00 - €56.120,00) = € 298.000,00 (duecentonovantottomila/00)

Valore Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà € 298.000,00

Età dell'usufruttuario 53 anni

Tasso di interesse legale 0,05%

Coefficiente moltiplicatore 1400

Valore dell'usufrutto € 208.600,00

Valore dell'usufrutto della quota del 50% = € 208.600,00 : 2 = € 104.000,00 arr. (centoquattromila/00)

Incidenza al mq. = €208.600,00 : 295,10 mq. = €706,87

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA 1073	295,10 mq	706,87 €/mq	€ 208.600,00	50,00%	€ 104.000,00
				Valore di stima:	€ 104.000,00

Valore di stima: € 104.000,00

Valore finale di stima: € 104.000,00



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.

Pisa, li 22/09/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.1 - UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.2 - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.3 - CATASTO
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.4 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.5 - FOTO
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.6 - ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.7 - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC. 8 - URBANISTICA EDILIZIA PUBBLICA
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.1 - DOC.9 - URBANISTICA CONVENZIONE
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.10 - UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.11 - CATASTO
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.12 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.13 - FOTO
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.14 - ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.15 - URBANISTICA 1
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.16 - URBANISTICA 2
- ✓ Altri allegati - LOTTO N.2 - DOC.17 - ABUSO EDILIZIO
- ✓ Altri allegati - DOC.18 - INVIO PERIZIA ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - VIA DOMENICO MORELLI 13
Terratetto facente parte di un maggior fabbricato del tipo a schiera posto in San Giuliano Terme, frazione Ripafratta, Via Morelli nn. 12 e 13 e precisamente: - unità immobiliare per civile abitazione sviluppata su due piani fuori terra oltre un piano soffitta; composta al piano terreno da garage, ingresso in soggiorno, cucina e w.c. con antibagno; al piano primo, al quale si accede da scala interna, da disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi; al piano secondo da un vano soffitta; con annesso in proprietà esclusiva un resede posto su due lati (fronte e retro) dell'immobile stesso. (DOC.1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 456, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 456, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Prezzo base d'asta: € 48.750,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA 1073
Appartamento di civile abitazione al piano primo ed ultimo facente parte di un maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra posto in Cascina, frazione San Giorgio, Via Toscoromagnola n.1073 e precisamente: unità immobiliare posta al piano primo ed ultimo (secondo da terra) avente accesso dalla detta Via tramite resede esclusivo e scala esterna che insiste sul resede stesso: composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con terrazza, stireria, bagno zona giorno, quattro camere, balcone, corridio, bagno, con annessi in proprietà esclusiva un porticato a piano terra sul lato nord del maggior fabbricato ed un resede.(DOC.1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 445, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Prezzo base d'asta: € 104.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2019 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.750,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - VIA DOMENICO MORELLI 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 456, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 456, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	165,71 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in stato di conservazione discreto per quanto riguarda l'esterno, scadente per l'interno e gli infissi esterni. (DOC.5)		
Descrizione:	Terratetto facente parte di un maggior fabbricato del tipo a schiera posto in San Giuliano Terme, frazione Ripafratta, Via Morelli nn. 12 e 13 e precisamente: - unità immobiliare per civile abitazione sviluppata su due piani fuori terra oltre un piano soffitta; composta al piano terreno da garage, ingresso in soggiorno, cucina e w.c. con antibagno; al piano primo, al quale si accede da scala interna, da disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi; al piano secondo da un vano soffitta; con annesso in proprietà esclusiva un resede posto su due lati (fronte e retro) dell'immobile stesso. (DOC.1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA 1073		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 445, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	295,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in stato di conservativo buono ad eccezione di alcuni lievi interventi manutentivi da effettuare nel porticato e nei ripostigli annessi. (DOC.13)		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano primo ed ultimo facente parte di un maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra posto in Cascina, frazione San Giorgio, Via Toscoromagnola n.1073 e precisamente: unità immobiliare posta al piano primo ed ultimo (secondo da terra) avente accesso dalla detta Via tramite resede esclusivo e scala esterna che insiste sul resede stesso: composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con terrazza, stireria, bagno zona giorno, quattro camere, balcone, corridio, bagno, con annessi in proprietà esclusiva un porticato a piano terra sul lato nord del maggior fabbricato ed un resede. (DOC.1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

