

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	11
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 2 .....	19
Descrizione.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21



Titolarità .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	21
Confini .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	22
Consistenza .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	23
Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	25
Stato conservativo .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541 .....	25
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Stima / Formazione lotti .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
Riepilogo bando d'asta .....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2019 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 122.000,00</b> .....	37
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 128.000,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	39
<b>LOTTO 1</b> .....	39





## INCARICO

---

All'udienza del 03/05/2019, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Ludovico Muratori, 1 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email [ro.silvestri@awn.it](mailto:ro.silvestri@awn.it), PEC [roberto.silvestri3@archiworldpec.it](mailto:roberto.silvestri3@archiworldpec.it), Tel. 050 541830, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2019.

Custode delle chiavi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non è stato possibile accedere gli immobili il giorno fissato del sopralluogo ovvero il 03.07.2019. La raccomandata a/r inviata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è tornata indietro, mentre la PEC è stata regolarmente ricevuta. Il giorno 04.10.2019 è stato nominato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa. L'accesso al Lotto 1 è avvenuto il giorno 14.11.2019 alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre al custode giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

---

Garage posto al piano terra in adiacenza e comunicante con l'appartamento individuato come Bene n°1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2019.

Custode delle chiavi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non è stato possibile accedere gli immobili il giorno fissato del sopralluogo ovvero il 03.07.2019. La raccomandata a/r inviata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è tornata indietro, mentre la PEC è stata regolarmente ricevuta. Il giorno 04.10.2019 è stato nominato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa.

L'accesso al Lotto 1 è avvenuto il giorno 14.11.2019 alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre al custode giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Lo scrivente ha provveduto comunque ad integrare la documentazione con le visure storiche al ventennio, con le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici (All. 02, 04, 05, 06)



## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'appartamento e il garage confinano a nord e ad ovest con particella 986, a sud con vano scale condominiale, ad est con stessa proprietà e vano scala condominiale, salvo se altri.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,70 m	T
Resede esclusivo	101,00 mq	101,00 mq	0,10	10,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,30 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	T
Resede esclusivo	19,00 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1987 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 12/12/1992 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5040
Dal 20/12/2001 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5190

Dal 13/05/2003 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 05/07/2005 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51, Sub. 2 Categoria F1
Dal 05/07/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 431,76 Piano T
Dal 20/03/2006 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 431,76 Piano T
Dal 25/03/2015 al 07/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 431,76 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 12/11/1987 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 12/12/1992 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5040
Dal 20/12/2001 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5190
Dal 13/05/2003 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 05/07/2005 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 5650 mq
Dal 05/07/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 51, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq



		Rendita € 47,41 Piano T
Dal 20/03/2006 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq Rendita € 47,41 Piano T
Dal 25/03/2015 al 07/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 47,41 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	51	20		A2	3	4 vani	55 mq	431,76 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porta di comunicazione tra soggiorno e garage risulta mancante. La planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA protocollo n. PI0040249 del 08/07/2020. (All. 04)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	51	32		C6	3	17 mq	20 mq	47,41 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porta di comunicazione tra soggiorno e garage risulta mancante. La planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA protocollo n. PI0040250 del 08/07/2020. (All. 07)

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

Il garage si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.

## **PARTI COMUNI**

Sono parti condominiali all'appartamento (sub 20) e al garage (sub. 32) i seguenti beni immobili identificati al Catasto Fabbricati del comune di Cascina al Foglio 19, particella 51 (All 06):

- sub. 70 BCNC, vano scale condominiale fabbricato B
- sub. 111 BCNC, strada di accesso ai garage del fabbricato B
- sub. 76 BCNC, piano T, posti auto a comune fabbricato B;
- sub. 78 BCNC, piano T, strada privata di accesso comune a tutti i fabbricati;
- sub. 79 BCNC, piano T, posti auto a comune fabbricato B;
- sub. 104 BCNC, piano T, aiuola comune a tutti i fabbricati;
- sub. 109 BCNC, piano T, posti auto a comune fabbricato B;
- sub. 110 BCNC, piano T, piazzale comune a tutti i fabbricati.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti servitù:

- servitù di passo e metanodotto in favore della società "Toscana Gas" gravante sulla strada privata di accesso censita al Catasto Fabbricati del comune di Cascina nel Foglio 19, particella 51, subalterno 78, costituita con atto privato le cui sottoscrizioni furono autenticate dal notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 11 luglio 2005 ed iscritto al numero 15281 del suo repertorio degli atti tra vivi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa il 2 agosto 2005 al numero 10345 del registro particolare per le trascrizioni;
- servitù di passo ed elettrodotto in favore della società "Distribuzione Enel S.p.A." gravante sulla strada privata di accesso censita al Catasto Fabbricati del comune di Cascina nel Foglio 19, particella 51, subalterno 78, costituita con atto privato le cui sottoscrizioni furono autenticate dal notaio Enrico

Barone di Pisa in data 21 luglio 2005 ed in data 25 luglio 2005, iscritto al numero 43992-44012/9636 del suo repertorio degli atti tra vivi, registrato a Pisa il 2 agosto 2005 al numero 4536, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 3 agosto 2005 al numero 10487 del registro particolare per le trascrizioni.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il maggior fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è realizzato con struttura in cemento armato, copertura a capanna con manto in tegole in cotto tipo marsigliese. Orizzontamenti in laterizio armato, tamponamenti esterni parte a mattoni a facciavista e parte ad intonaco, gronde e pluviali in rame. Vano scale con porte di accesso ed infissi in alluminio e vetro, pavimentazione in grès. Il tutto in buono stato manutentivo.

L'appartamento, di altezza utile 2,70 ml, è situato al piano terra di detto fabbricato ed è dotato di pavimenti e battiscopa in monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi in pvc color legno e vetrocamera, avvolgibili in pvc bianco, pareti intonacate e tinteggiate. portoncino di accesso blindato. Zona cottura e bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia (privo di cabina) in vitreous china, rubinetteria in ottone cromato.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, tv, telefono, elettrico e idro-termo-sanitario autonomo, tutti sottotraccia. Il riscaldamento dei locali avviene tramite caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio. il tutto in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è circondato su due lati da un resede esclusivo con marciapiede perimetrale e la restante parte tenuta a giardino. Sul marciapiede in corrispondenza della zona cottura e del bagno vi è un pilozzo con adiacente lavatrice. Nell'angolo nord-est è stato realizzato un casottino in legno di dimensioni 2,40 x 3,10 con copertura a capanna di altezza max 2,50 ml.

Il garage è dotato di pavimentazione in piastrelle di monocottura e battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è provvisto di impianto elettrico. Tramite una normale porta da interno è comunicante con il soggiorno dell'appartamento. E' dotato di porta basculante in lamiera zincata. Attualmente è utilizzato come ambiente di servizio alla residenza. Il resede esclusivo antistante il garage è realizzato con autobloccanti di cemento ed è stato delimitato dalla strada di accesso ai garage da una recinzione in ferro zincato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento e il garage sono occupati dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non sono stati reperiti contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate, né la parte debitrice ha prodotto titoli.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1975 al 13/05/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Salemi	30/06/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	18/07/1975	5209	3850
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1986 al 28/04/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Ghiretti	23/12/1986	11499	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	20/01/1987	1257	1001
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/1987 al 13/05/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forziati	17/11/1987	4241	1410
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	20/11/1987	14652	9358
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/05/2003 al 20/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piacentino Forziati	13/05/2003	14229	
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	15/05/2003	10746	7176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piacentino Forziati	28/04/2005	15158	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	30/04/2005	9199	5159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/2006 al 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Mancioppi	20/03/2006	27686	12764
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	22/03/2006	6325	3728
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Romoli	25/03/2015	40113	10369
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	31/03/2015	4352	3128
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 22/03/2006  
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 1281  
Quota: 1/1  
Importo: € 574.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 287.000,00  
Rogante: Notaio Nicola Mancioppi  
Data: 20/03/2006  
N° repertorio: 27687  
N° raccolta: 12765
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 05/10/2012  
Reg. gen. 15472 - Reg. part. 2200  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.730,24

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 26/02/2019  
Reg. gen. 3765 - Reg. part. 2598  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili ricadono all'interno delle "Aree urbanizzate di recente formazione" e precisamente "Aree residenziali di completamento - B1" regolate dall'art. 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cascina. (All. 15)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione del complesso immobiliare comprendente i beni in oggetto è stata eseguita in forza delle Concessioni Edilizie numero 53/2003, numero 54/2003, numero 55/2003, numero 56/2003 tutte rilasciate dal comune di Cascina (PI) il 30 giugno 2003. Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte del Fabbricato B realizzato con Concessione Edilizia n. 55/2003 pratica edilizia n. P-151-2003 del 30 giugno 2003. Per varianti in corso d'opera è stata rilasciata la Variante alla Concessione Edilizia n. 55/2003 pratica edilizia V1\*151-2003 del 15 giugno 2005. (All. 10, 11)

In data 26 luglio 2005 sono state presentate presso il competente ufficio del comune di Cascina (PI) la comunicazione di fine lavori e la certificazione di abitabilità del complesso immobiliare sopra indicato. (All. 12)

Per il compimento di talune opere di ristrutturazione dei beni in oggetto, in data 28 maggio 2014 è stata presentata presso il competente ufficio del comune di Cascina (PI) la prescritta Segnalazione Certificata di Inizio Attività che è stata protocollata con il numero 13406, pratica edilizia n. 181/2014 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (All. 13)



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla C.E. n. 55/2003 e alla SCIA pratica edilizia 181/2014.

- E' stato aperto un vano porta tra il soggiorno ed il garage limitrofo. La porta è stata realizzata da un normale "soffietto" e non da una porta metallica piena a chiusura automatica in conformità alle norme di sicurezza antincendio, come dichiarato nella relazione della SCIA pratica edilizia 181/2014;
- nel soggiorno è stato realizzato un muretto di altezza di circa 1,20 ml e lunghezza 1,63 ml ed una spalla sempre in muratura a tutta altezza che divide la zona cottura dal soggiorno;
- il lato corto verso il resede della zona cottura è 1,10 ml ed eccede la tolleranza del 2% sulla misura indicata nella SCIA pratica edilizia 181/2014 di 1,15 ml;
- nel resede è stato realizzato un box in legno di dimensioni 2,40 x 3,10 ml ed altezza massima al colmo di 2,50 ml.



La porta dovrà essere realizzata in conformità alle norme di sicurezza antincendio, per le altre difformità interne si potrà effettuare una sanatoria applicando l'art. 136 comma 6 della LRT 65/2014, con una sanzione amministrativa di € 1.000,00 una tantum.

Per quanto riguarda il box in legno, l'art. 50 del Regolamento Edilizio Unificato prescrive che dette strutture siano facilmente rimovibili e non stabilmente fissate al suolo (ovvero prive di fondazioni). Per resedi di dimensioni inferiori a 150 mq è stabilita la dimensione massima non superiore a mq. 5,00 ed altezza non superiore a ml. 2,40 misurata nel punto più alto prendendo a riferimento il filo esterno della copertura (estradosso). Il box in oggetto non rispetta la normativa e di conseguenza dovrà essere rimosso, fermo restando la verifica che non vi siano fondazioni, in quel caso andrebbero rimosse anche quelle.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 669,84

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 626,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 10 luglio 2020, l'Amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che la spesa annua condominiale comprende anche i consumi di acqua e ad oggi non risultano spese straordinarie già deliberate.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/11/2019.

Custode delle chiavi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non è stato possibile accedere gli immobili il giorno fissato del sopralluogo ovvero il 03.07.2019. La raccomandata a/r inviata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è tornata indietro, mentre la PEC è stata regolarmente ricevuta. Il giorno 04.10.2019 è stato nominato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa.

L'accesso al Lotto 2 è avvenuto il giorno 05.11.2019 alla presenza dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* affittuari dell'immobile, oltre al custode giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rende noto che gli affittuari non sono in possesso delle chiavi del garage identificato con il sub. 33. L'accesso al garage è avvenuto il giorno 05.12.2019 alla presenza della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* custode delle chiavi.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

---

Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. Vi si accede direttamente dal resede condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/12/2019.

Custode delle chiavi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Non è stato possibile accedere gli immobili il giorno fissato del sopralluogo ovvero il 03.07.2019. La raccomandata a/r inviata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è tornata indietro, mentre la PEC è stata regolarmente ricevuta. Il giorno 04.10.2019 è stato nominato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa.

L'accesso al Lotto 2 è avvenuto il giorno 05.11.2019 alla presenza dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* affittuari dell'immobile, oltre al custode giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rende noto che gli affittuari non sono in possesso delle chiavi del garage identificato con il sub. 33. L'accesso al garage è avvenuto il giorno 05.12.2019 alla presenza della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* custode delle chiavi.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Lo scrivente ha provveduto comunque ad integrare la documentazione con le visure storiche al ventennio, con le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici (All. 02, 04, 05, 06)

### TITOLARITÀ

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

L'appartamento confina a nord con particella 986 e piazzale a comune, a sud con vano scale condominiale, ad est con parti comuni, ad ovest con stessa proprietà, salvo se altri.



### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Il garage confina a nord con parti comuni, a sud con sub. 40, ad est con sub. 34 e ad ovest con parti condominiali, salvo se altri.



## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	T
Resede esclusivo	89,00 mq	89,00 mq	0,10	8,90 mq	0,00 m	T
Loggia	2,00 mq	2,00 mq	0,50	1,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,25 mq	13,90 mq	0,50	6,95 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1987 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 12/12/1992 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5040
Dal 20/12/2001 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5190
Dal 13/05/2003 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 05/07/2005 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 2 Categoria F1
Dal 05/07/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 485,73 Piano T
Dal 20/03/2006 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 485,73 Piano T
Dal 25/03/2015 al 07/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 485,73 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1987 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1

Dal 12/12/1992 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5040
Dal 20/12/2001 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 51 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5190
Dal 13/05/2003 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51 Categoria D8 Rendita € 10.406,61 Piano T-1
Dal 05/07/2005 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 5650 mq
Dal 05/07/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 30,68 Piano T
Dal 20/03/2006 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 30,68 Piano T
Dal 25/03/2015 al 07/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 51, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 30,68 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	51	21		A2	3	4,5 vani	64 mq	485,73 €	T	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

I confini del resede (giardino) non corrispondono, il confine ovest è spostato sulla metà del pilastro della loggia e in prossimità dell'ingresso condominiale la punta è tagliata in corrispondenza del muro di confine dell'appartamento. La planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA protocollo n. PI0040475 del 09/07/2020. (All. 05)

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	51	33		C6	3	11 mq	12 mq	30,68 €	T		

#### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale è conforme.

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCOROMAGNOLA N. 2541**

Il garage si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.

#### **PARTI COMUNI**

Sono parti condominiali all'appartamento (sub 21) e al garage (sub. 33) i seguenti beni immobili identificati al Catasto Fabbricati del comune di Cascina al Foglio 19, particella 51 (All 06):

- sub. 70 BCNC, vano scale condominiale fabbricato B
- sub. 111 BCNC, strada di accesso ai garage del fabbricato B

- sub. 76 BCNC, piano T, posti auto a comune fabbricato B;
- sub. 78 BCNC, piano T, strada privata di accesso comune a tutti i fabbricati;
- sub. 79 BCNC, piano T, posti auto a comune fabbricato B;
- sub. 104 BCNC, piano T, aiuola comune a tutti i fabbricati;
- sub. 109 BCNC, piano T, posti auto a comune fabbricato B;
- sub. 110 BCNC, piano T, piazzale comune a tutti i fabbricati.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti servitù:

- servitù di passo e metanodotto in favore della società "Toscana Gas" gravante sulla strada privata di accesso censita al Catasto Fabbricati del comune di Cascina nel Foglio 19, particella 51, subalterno 78, costituita con atto privato le cui sottoscrizioni furono autenticate dal notaio Piacentino Forziati di Cascina in data 11 luglio 2005 ed iscritto al numero 15281 del suo repertorio degli atti tra vivi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa il 2 agosto 2005 al numero 10345 del registro particolare per le trascrizioni;
- servitù di passo ed elettrodotto in favore della società "Distribuzione Enel S.p.A." gravante sulla strada privata di accesso censita al Catasto Fabbricati del comune di Cascina nel Foglio 19, particella 51, subalterno 78, costituita con atto privato le cui sottoscrizioni furono autenticate dal notaio Enrico Barone di Pisa in data 21 luglio 2005 ed in data 25 luglio 2005, iscritto al numero 43992-44012/9636 del suo repertorio degli atti tra vivi, registrato a Pisa il 2 agosto 2005 al numero 4536, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 3 agosto 2005 al numero 10487 del registro particolare per le trascrizioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il maggior fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è realizzato con struttura in cemento armato, copertura a capanna con manto in tegole in cotto tipo marsigliese. Orizzontamenti in laterizio armato, tamponamenti esterni parte in mattoni a facciavista e parte ad intonaco, gronde e pluviali in rame. Vano scale con porte di accesso ed infissi in alluminio e vetro, pavimentazione in grès. Il tutto in buono stato manutentivo.

L'appartamento, di altezza utile 2,70 ml, è situato al piano terra di detto fabbricato ed è dotato di pavimenti e battiscopa in monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi in pvc color legno e vetrocamera, avvolgibili in pvc bianco, pareti intonacate e tinteggiate. portoncino di accesso blindato.

Zona cottura e bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia (privo di cabina) in vitreous china, rubinetteria in ottone cromato.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, tv, telefono, elettrico e idro-termo-sanitario autonomo, tutti sottotraccia. Il riscaldamento dei locali avviene tramite caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio. il tutto in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è circondato su due lati da un resede esclusivo con marciapiede perimetrale e la restante parte tenuta a giardino.

Il garage è dotato di pavimentazione in piastrelle di monocottura e battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è provvisto di impianto elettrico. E' dotato di porta basculante in lamiera zincata. Attualmente è utilizzato come magazzino dagli occupanti del Lotto 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/11/2016
- Scadenza contratto: 26/10/2020
- Scadenza disdetta: 26/10/2019



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 630,00

L'appartamento è locato ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1975 al 13/05/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Salemi	30/06/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	18/07/1975	5209	3850
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1986 al 28/04/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Ghiretti	23/12/1986	11499	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	20/01/1987	1257	1001
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/1987 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



13/05/2003		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forziati	17/11/1987	4241	1410
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	20/11/1987	14652	9358
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/05/2003 al 20/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piacentino Forziati	13/05/2003	14229	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	15/05/2003	10746	7176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piacentino Forziati	28/04/2005	15158	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	30/04/2005	9199	5159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/2006 al 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Mancioppi	20/03/2006	27686	12764
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	22/03/2006	6325	3728
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Romoli	25/03/2015	40113	10369
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	31/03/2015	4352	3128
		<b>Registrazione</b>			
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Pisa il 22/03/2006  
 Reg. gen. 6326 - Reg. part. 1281  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 574.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 287.000,00  
 Rogante: Notaio Nicola Mancioffi  
 Data: 20/03/2006  
 N° repertorio: 27687  
 N° raccolta: 12765
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 05/10/2012

Reg. gen. 15472 - Reg. part. 2200  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.730,24



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 26/02/2019  
Reg. gen. 3765 - Reg. part. 2598  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Gli immobili ricadono all'interno delle "Aree urbanizzate di recente formazione" e precisamente "Aree residenziali di completamento - B1" regolate dall'art. 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cascina. (All. 15)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

La costruzione del complesso immobiliare comprendente i beni in oggetto è stata eseguita in forza delle Concessioni Edilizie numero 53/2003, numero 54/2003, numero 55/2003, numero 56/2003 tutte rilasciate dal comune di Cascina (PI) il 30 giugno 2003. Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte del Fabbricato B realizzato con Concessione Edilizia n. 55/2003 pratica edilizia n. P-151-2003 del 30 giugno 2003. Per varianti in corso d'opera è stata rilasciata la Variante alla Concessione Edilizia n. 55/2003 pratica edilizia V1\*151-2003 del 15 giugno 2005. (All. 10, 11)

In data 26 luglio 2005 sono state presentate presso il competente ufficio del comune di Cascina (PI) la comunicazione di fine lavori e la certificazione di abitabilità del complesso immobiliare sopra indicato. (All. 12)

Per il compimento di talune opere di ristrutturazione dei beni in oggetto, in data 28 maggio 2014 è stata presentata presso il competente ufficio del comune di Cascina (PI) la prescritta Segnalazione Certificata di Inizio Attività che è stata protocollata con il numero 13406, pratica edilizia n. 181/2014 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (All. 13)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla C.E. n. 55/2003 e alla SCIA pratica edilizia 181/2014.

- La misura del lato est della camera matrimoniale eccede la tolleranza del 2% stabilita dall'art. 198 della LRT 65/2014 rispetto a quanto misurato in loco;

- la finestra della camera matrimoniale misura 1,20 x 1,44 ml e non 1,35 x 1,50 ml come indicato nell'elaborato grafico allegato alla SCIA 181/2014;

- le misure del bagno e la lunghezza dell'angolo cottura eccedono la tolleranza del 2% stabilita dall'art. 198 della LRT 65/2014;

Sempre secondo l'art. 198 della LRT 65/2014 non si ha parziale difformità in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure progettuali, ai sensi della nota dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest del 10 gennaio 2018 è ammessa la camera matrimoniale con superficie minima di 13,72 mq (anziché 14,00 mq). Quindi si può affermare che la superficie della camera matrimoniale e la sua superficie finestrata rispettano i requisiti igienico sanitari stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975.

Invece per le parziali difformità interne sopra elencate si potrà effettuare una sanatoria applicando l'art. 136 comma 6 della LRT 65/2014, con una sanzione amministrativa di € 1.000,00 una tantum.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.096,31

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 911,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 10 luglio 2020, l'Amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che la spesa annua condominiale comprende anche i consumi di acqua e ad oggi non risultano spese straordinarie già deliberate.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

*Valore immobile destinazione residenziale:*

- I dati OMI per il Comune di Cascina fascia suburbana/Titignano forniscono valori compresi tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.850,00 per le abitazioni civili e tra €/mq 610,00 e €/mq 830,00 per i box;
- il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 1.430,00 e €/mq 1.760,00;
- il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.575,00 e €/mq 1.706,00 a seconda della fascia di ubicazione del comune di Cascina;
- La ricerca sugli annunci immobiliari della zona ha prodotto valori compresi tra €/mq 1.500,00 e €/mq 1.700,00 per immobili da ristrutturare.

L'area in cui si trovano gli immobili oggetto di stima è tra le più appetibili nel comune di Cascina

trovandosi in prossimità del vicino comune di Pisa raggiungibile in soli 10 minuti di auto. I comparables raccolti nella zona di Titignano, Visignano, Musigliano secondo lo scrivente danno valori troppo alti per immobili da ristrutturare. Sicuramente in una normale contrattazione di mercato le cifre proposte potranno essere ridimensionate considerevolmente, tenuto conto che gli immobili nuovi in classe energetica A vengono venduti con valori compresi tra €/mq 2.000,00 e €/mq 2.200,00.

Considerato quindi

- che gli immobili oggetto di stima sono classificati in classe energetica "E" come risulta dall'Ape allegato all'atto di compravendita del Notaio Romoli del 25.03.2015
  - la zona di riferimento risulta tra le più appetibili del mercato immobiliare di Cascina
  - l'attuale periodo del mercato immobiliare
  - i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo
- si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.700,00.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
Garage posto al piano terra in adiacenza e comunicante con l'appartamento individuato come Bene n°1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 32, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541	63,20 mq	1.700,00 €/mq	€ 107.440,00	100,00%	€ 107.440,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541	11,90 mq	1.700,00 €/mq	€ 20.230,00	100,00%	€ 20.230,00
Valore di stima:					€ 127.670,00

Valore di stima: € 127.000,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - pratica edilizia, sanzione e fornitura e posa di porta metallica antincendio	4000,00	€
Altro - Rimozione box	1000,00	€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 122.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
 Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 21, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
 Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. Vi si accede direttamente dal resede condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 33, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.815,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541	69,90 mq	1.700,00 €/mq	€ 118.830,00	100,00%	€ 118.830,00
Bene N° 4 - Garage Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541	6,95 mq	1.700,00 €/mq	€ 11.815,00	100,00%	€ 11.815,00
Valore di stima:					€ 130.645,00

Valore di stima: € 130.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione amministrativa e spese tecniche per la pratica edilizia	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 128.000,00**



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.

San Giuliano Terme, li 10/07/2020



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

**ELENCO ALLEGATI:**



1. Relazione notarile
2. Visure catastali storiche
3. Estratto di Mappa catastale
4. Planimetrie LOTTO 1
5. Planimetrie LOTTO 2
6. Elaborato planimetrico
7. Documentazione Fotografica
8. Atto di provenienza
9. Contratto di locazione LOTTO 2
10. Concessione Edilizia n. 55/2003
11. Variante C.E. n. 55/2003
12. Abitabilità 2005
13. S.C.I.A. n. 181/2014
14. DiCo impianti
15. Regolamento Urbanistico
16. Invio comunicazione inizio operazioni peritali
17. Invio relazione CTU



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno delle "Aree urbanizzate di recente formazione" e precisamente "Aree residenziali di completamento - B1" regolate dall'art. 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cascina. (All. 15)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
Garage posto al piano terra in adiacenza e comunicante con l'appartamento individuato come Bene n°1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 32, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 122.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 21, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno delle "Aree urbanizzate di recente formazione" e precisamente "Aree residenziali di completamento - B1" regolate dall'art. 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cascina. (All. 15)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541  
Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. Vi si accede direttamente dal resede condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 33, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 128.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 20, Categoria A2	<b>Superficie</b>	63,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 32, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Garage posto al piano terra in adiacenza e comunicante con l'appartamento individuato come Bene n°1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00**



<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub.	<b>Superficie</b>	69,90 mq



	21, Categoria A2	
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.	
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato condominiale posto nella frazione Titignano nel comune di Cascina (PI) in prossimità della superstrada Fi-Pi-Li. A pochi metri dal fabbricato troviamo una scuola materna e negozi di vicinato.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile	

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Toscoromagnola n. 2541		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 51, Sub. 33, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage si presenta in buono stato conservativo, non sono state riscontrate particolari carenze manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. Vi si accede direttamente dal resede condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### LOTTO 1

---

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 22/03/2006  
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 1281  
Quota: 1/1  
Importo: € 574.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 287.000,00  
Rogante: Notaio Nicola Mancioppi  
Data: 20/03/2006  
N° repertorio: 27687  
N° raccolta: 12765
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 05/10/2012  
Reg. gen. 15472 - Reg. part. 2200  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.730,24

#### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 26/02/2019  
Reg. gen. 3765 - Reg. part. 2598  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### LOTTO 2

---

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 22/03/2006  
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 1281  
Quota: 1/1  
Importo: € 574.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 287.000,00



Rogante: Notaio Nicola Mancioppi

Data: 20/03/2006

N° repertorio: 27687

N° raccolta: 12765

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 05/10/2012

Reg. gen. 15472 - Reg. part. 2200

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 55.730,24



*Trascrizioni*



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 26/02/2019

Reg. gen. 3765 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

