
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Elia Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E..... | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 18 |



INCARICO

In data 28/07/2023, il sottoscritto Ing. D'Elia Gaetano, con studio in Via Della Pura, 3 - 56100 - Pisa (PI), email ing.delia@alice.it, PEC gaetano.delia@ingpec.eu, Tel. 050 552225, Fax 050 552225, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 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 Lungo Le Mura

DESCRIZIONE

Appartamento di vecchissima costruzione, ubicato in Cascina (PI), Via Lungo Le Mura n.57-59-61-63, che si sviluppa su due piani.

Al piano terra presenta quattro locali di sgombero contigui aventi accesso diretto dalla corte comune antistante; il primo locale in angolo tra la corte e la Via Lungo Le Mura ha accesso dal nc.63; il secondo, adiacente al lato Ovest del vano scala che consente l'accesso al primo piano, ha accesso dal nc.61; il terzo, adiacente al lato Est del predetto vano scala, ha accesso dal nc.57; mentre il quarto ed ultimo locale è ubicato all'estremità Sud ed è privo di numero civico.

Il vano scala indipendente, avente accesso dal nc.59 della predetta Via Lungo Le Mura, consente di raggiungere il primo piano in cui vi sono: cucina, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio.

L'unità immobiliare è caratterizzata da un elevato stato di degrado.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso è stato garantito dal personale della IVG (Dr. Pinta) che preventivamente ha concordato con il Sig. **** Omissis **** -parente di un esecutato- le date dei sopralluoghi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Lungo Le Mura

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Confinanti: Via Lungo Le Mura, corte comune, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| locale di sgombero Nord | 32,40 mq | 38,90 mq | 0,5 | 19,45 mq | 2,40 m | terra |
| locale di sgombero Ovest | 14,50 mq | 17,60 mq | 0,4 | 7,04 mq | 2,25 m | terra |
| locale di sgombero Est | 11,10 mq | 14,40 mq | 0,4 | 5,76 mq | 2,20 m | terra |
| locale di sgombero Sud | 18,80 mq | 22,90 mq | 0,5 | 11,45 mq | 2,50 m | terra |
| Abitazione | 65,70 mq | 74,20 mq | 1 | 74,20 mq | 2,50 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 117,90 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 117,90 mq | | |



L'appartamento realizzato nel periodo 1907-:-1947 presenta altezza utile interna pari a circa 2,50 metri.

I vani al primo piano hanno un'altezza di circa 2,50 metri, che è pari a quella indicata nella planimetria del 1939.

I locali di sgombero al piano terra presentano le seguenti altezze (i cui rilievi sono stati resi molto difficoltosi dai materiali stipati in modo casuale):

-locale Nord (con soffitto a volta) Hmedia circa 2,40 metri;



- locale Ovest circa 2,25 metri;
- locale Est circa 2,20 metri;
- locale Sud Hmedia circa 2,50 metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1994 al 18/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 55,78 Piano T |
| Dal 01/01/1994 al 18/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 108,46 Piano T |
| Dal 01/01/1994 al 18/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 40,28 Piano T |
| Dal 01/01/1994 al 18/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 13 mq Rendita € 269,59 Piano T |
| Dal 18/06/2004 al 26/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 13 mq Rendita € 329,50 Piano T-1 |
| Dal 26/02/2006 al 06/02/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 329,50 Piano T-1 |
| Dal 06/02/2008 al 21/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 209, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 329,50 Piano T-1 |

Nota:

Nella tabella della "Cronistoria dati catastali" sono state riportate le indicazioni desunte dalle visure catastali.

E' importante evidenziare che le visure catastali acquisite ed allegate alla perizia riportano per i mapp.209 sub 2-3-7-8-9 (nel periodo 01/01/1994 -:- 26/02/2006) l'indicazione del diritto di usufrutto a favore di ARMERINO Amalia nata il 15/12/1909 e deceduta il 31/03/86.

Detta inesatta indicazione è stata originata dalla ritardata presentazione della voltura catastale. Difatti, la voltura catastale necessaria per rettificare l'intestazione degli immobili e quindi registrare la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a causa della morte dell'usufruttuaria **** Omissis **** -nata a CHIANCHETELLA (AV) il 15/12/1909 e deceduta in data 31/03/1986- è stata effettuata solo in data 11/05/2006 prot. n. PI0055298 – voltura n. 3631.1/2006.

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

In data 09/11/2015 - sono stati inseriti d'Ufficio in visura i dati di superficie:
superficie Totale: 99 m²; STotale:escluse aree scoperte 99 m²



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 15 | 209 | 9 | | A4 | 2 | 5,5 | 99 mq | 329,5 € | T-1 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 15 | 209 | | | | ente urbano | | 00 01 15 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Giova precisare che la corte antistante l'unità immobiliare in esame è censita nel modo seguente:

- al Catasto Terreni F.15 mapp.210 - ente urbano di 211 mq;
- al Catasto Fabbricati F.15 mapp.210 – bene comune non censibile - comune ai mapp.209 e 214.



STATO CONSERVATIVO



Le porzioni immobiliari al piano terra ed al primo piano sono caratterizzate da uno stato di manutenzione molto scadente; inoltre, i locali del piano terra sono pieni di materiale vario (mobili, bici, rifiuti di vario genere).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura portante in muratura (muratura di mattoni e muratura di mattoni e pietrame) intonacata e tinteggiata; tramezzi in parte in mattoni ed in parte in forati; solai piano terra di vario tipo: in legno (travi e travicelli in legno, mezzane in laterizio), a volta in muratura, con travi in acciaio e tavelloni in laterizio e soletta in c.a.; i vani Nord del primo piano hanno un solaio con sovrastante porzione sottotetto coperta da una monofalda con travetti in c.a. + tavellonato +soletta + manto in cotto; i restanti vani del primo piano hanno un solaio tradizionale in quanto al di sopra vi sono ulteriori vani di proprietà di terzi.

Pavimenti del piano terra: in prevalenza in cemento ed in due zone limitate in piastrelle di ceramica; pavimenti del primo piano in marmette a scaglia piccola; pavimenti del bagno e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica. Scala con gradini aventi alzate e pedate rivestite in marmo.

Portoni dei locali del piano terra in parte in lamiera ed in parte in legno; due finestre in legno con inferriate metalliche.

Portone d'ingresso al vano scala in alluminio anodizzato + vetro semplice, porte interne in legno tamburato, finestre (con vetro semplice) e persiane in legno verniciato.

Impianti:

- elettrico parziale ed in vista al piano terra; in parte sottotraccia ed in parte in vista al primo piano;
- bagno piano primo con sanitari di tipo economico ed in pessimo stato;
- bagno al piano terra abusivo e non sanabile ed in condizioni fatiscenti.
- Impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni alimentato da una caldaia a gas ubicata al piano terra.

Gli impianti sono privi di certificazioni e lo stato dei luoghi è molto deteriorato, pertanto non è possibile esprimere pareri in merito alla funzionalità e conformità degli stessi.

Stato di manutenzione (ved. foto - all. 5):

- quasi normale solo la facciata Nord, mediocre quello delle altre facciate;
- interni dei vani al piano terra in condizioni fatiscenti e pieni di materiali vari;
- interni del quartiere al primo piano in condizioni mediocri di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante i sopralluoghi nell'appartamento, tra gli altri, c'era il Sig.**** Omissis **** cugino di uno dei due proprietari, che precisava quanto segue:

- un comproprietario è **** Omissis ****;
- l'altro comproprietario è **** Omissis ****;
- non sono stati sottoscritti contratti di locazione e/o di comodato.

Alla data odierna non è pervenuta alcuna risposta all'istanza presentata all'ADE in data 02/10/23, probabilmente per l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati; in ogni caso, cautelativamente è stata operata di fatto una riduzione del valore di stima iniziale di circa il 60% per tener conto anche di eventuali contratti non reperiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Dal 01/01/2000 al 26/02/2006 | **** Omissis **** | atto di provenienza 1978 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 26/02/2006 al 06/02/2008 | **** Omissis **** | denuncia di successione | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria Pisa | 14/02/2007 | | | 3539 | 2127 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| Pisa | 18/01/2007 | | | 28 | 84 |
| Dal 06/02/2008 al 23/05/2023 | **** Omissis **** | | | atto di compravendita | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Massimo CARIELLO | 06/02/2008 | 14391 | 3690 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria Pisa | 08/02/2008 | 3074 | 1820 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è stata effettuata con atto Cariello 06/02/2008 rep. 14391/3690 trascritto a Pisa il 08/02/2008 reg. gen 3075 part. 1821.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Pisa il 08/02/2008

Reg. gen. 3076 - Reg. part. 505

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: notaio Cariello

Data: 06/02/2008

N° repertorio: 14392

N° raccolta: 3691

Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 08/02/2008 ai nn.3076/505 atto notarile pubblico per notaio CARIELLO MASSIMO (PISA) del 06/02/2008, rep.14392/3691, per EURO 320.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 160.000,00 contro **** Omissis **** nato in SENEGAL il 25/12/1973 per la quota di 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in SENEGAL il 10/07/1971 per la quota di 1/2 di piena proprietà a favore MELIORBANCA SPA con sede in MILANO, elettivamente domiciliata in MILANO alla Via Borromei 5, gravante sull'immobile in oggetto



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/05/2023

Reg. gen. 9744 - Reg. part. 7109

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 19/05/2023 ai nn.9744/7109 emesso dal Tribunale di PISA e notificato il 17/04/2023 contro **** Omissis **** nato in SENEGAL il 25/12/1973 per la quota di 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in SENEGAL il



10/07/1971 per la quota di 1/2 di piena proprietà a favore EMF-IT 2008-1 SRL con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare pignorata, per il PPE del Centro Storico del Comune di Cascina costituisce un intervento di edilizia recente e cioè risulta edificata dopo il 1907 (ma prima del 1947) - ved. all.4.

Per questo edificio le NTA del PPE consentono interventi di ripristino e di ristrutturazione urbanistica; la destinazione d'uso ammessa è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio, turistico ricettive, commerciali.

Gli articoli nn.8-10-11 delle NTA del PPE definiscono in dettaglio gli interventi ammessi per questo tipo di edifici.

-Articolo 8

-Manutenzione

Gli interventi di manutenzione sono ammessi per tutte le categorie di edifici e sono:

a) Interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare:

-la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
-la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, rivestimenti e pavimentazioni esterne senza modificare tipi di materiali, tinte e tecnologie esistenti se tradizionali;

-la riparazione e l'ammodernamento di impianti e servizi igienici;

-il rifacimento di intonaci interni, la loro tinteggiatura, la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Si attuano dopo semplice comunicazione scritta

b) Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare:

-il rifacimento totale degli intonaci esterni;

-il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;

-il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;

-la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);

-rifacimento di elementi architettonici e decorativi;

-la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;

-rifacimento o installazione di materiali di isolamento,

-rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento,

-rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico,

-rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato,

-la riapertura di finestre tamponate,

-la riduzione in pristino di aperture incongrue,

-demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne;

-rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala,

-realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,

-consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione

-consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni,

-costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno,



- costruzione di opere di allacciamento fognario,
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

Si attuano con denuncia di inizio dell'attività.

-Articolo 11 - Ripristino

Gli interventi di ripristino sono ammessi per gli edifici realizzati dopo il 1907 o recenti, per quelli profondamente modificati, individuati in cartografia, e sono gli interventi rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza anche attraverso la demolizione e successiva ricostruzione a parità di volume di porzioni dell'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

Essendo interventi onerosi ma volti a realizzare un disegno di interesse generale, al fine del ripristino sono ammessi, oltre quanto previsto nel precedente articolo al punto R2, rialzamenti di un piano, equivalente a ml 3, per gli edifici che attualmente sono a uno o due piani fuori terra, fino a raggiungere un massimo di tre piani fuori terra.

Gli interventi di ripristino si attuano con permesso di costruire, sentito il collegio per il paesaggio.

-Articolo 12 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per gli edifici recenti e per specifici ambiti di degrado, individuati in cartografia, e sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.¹⁴

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica interni all'area murata puntano alla storicizzazione di edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, l'organizzazione delle piante e delle facciate, delle case tipiche, come individuate nella tavola Atlante dei tipi edilizi. Si ricostruiscono al massimo a parità di volume.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unica pratica edilizia reperita nell'archivio comunale è quella richiamata nell'atto di provenienza del 06/02/08 e cioè la comunicazione ex-art.48 L.47/85 -prot.893/02- per modifiche interne (all. 3).

A questa pratica sono allegati:

- vecchia planimetria catastale in cui l'altezza del primo piano, costituito da quattro vani, è indicata nel vano N-E ed è pari a 2,50 metri;
- progetto tav.1 - stato precedente- in cui la predetta altezza è pari a 2,80 metri;
- progetto tav.2 - stato attuale - in cui la predetta altezza è pari a 2,80 metri;

Giova rilevare che nella planimetria catastale del sub 7, risalente al 1939, è indicato il valore di 2,80 metri per l'altezza della camera N-O. Detto valore è congruente con la situazione attuale in quanto in data non individuabile i soffitti delle due camere Nord sono stati ribassati a circa 2,50 metri per realizzare un solaio ed una sovrastante monofalda del tetto discendente verso Nord.

In ogni caso la porzione al primo piano, di vecchissima costruzione, è ritenuta dal Comune "unità ad uso abitazione" pur non avendo i requisiti richiesti attualmente per le abitazioni.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Pratica edilizia art.48



Il piano primo, escludendo il valore dell'altezza (ascrivibile ai motivi già esplicitati in precedenza) è conforme alla pianta allegata alla pratica edilizia dell'art.48 (all. n.3).

Per il piano terra, escludendo il WC abusivo (che deve essere rimosso) all'interno del locale di sgombero Nord si rileva una minore lunghezza del lato Ovest perpendicolare alla Via Lungo le Mura (l=4,40 metri) che risulta quindi identica a quella della camera N-O soprastante.

Nella planimetria catastale attuale (allegato n.2d2) si sono indicati i valori riscontrati in situ per:

- il predetto lato Ovest del locale di sgombero Nord (lunghezza 4,40 metri) e per le altezze dei locali di sgombero Nord (altezza media 2,40 metri) e Sud (altezza media 2,50 metri) del piano terra;
- l'altezza di 2,50 metri per i vani del primo piano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Lungo Le Mura
Appartamento di vecchissima costruzione, ubicato in Cascina (PI), Via Lungo Le Mura n.57-59-61-63, che si sviluppa su due piani. Al piano terra presenta quattro locali di sgombero contigui aventi accesso diretto dalla corte comune antistante; il primo locale in angolo tra la corte e la Via Lungo Le Mura ha accesso dal nc.63; il secondo, adiacente al lato Ovest del vano scala che consente l'accesso al primo piano, ha accesso dal nc.61; il terzo, adiacente al lato Est del predetto vano scala, ha accesso dal nc.57; mentre il quarto ed ultimo locale è ubicato all'estremità Sud ed è privo di numero civico. Il vano scala indipendente, avente accesso dal nc.59 della predetta Via Lungo Le Mura, consente di raggiungere il primo piano in cui vi sono: cucina, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio. L'unità immobiliare è caratterizzata da un elevato stato di degrado.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 209, Sub. 9, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 209, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.585,90

| Identificativo corpo | Superficie | Valore unitario | Valore | Quota in | Totale |
|----------------------|------------|-----------------|--------|----------|--------|
|----------------------|------------|-----------------|--------|----------|--------|



| | convenzionale | | complessivo | vendita | |
|---|---------------|-------------|--------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Lungo Le Mura | 117,90 mq | 921,00 €/mq | € 108.585,90 | 100,00% | € 108.585,90 |
| | | | | Valore di stima: | € 108.585,90 |

Valore di stima: € 108.585,90

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 25,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 7,12 | % |
| alienazione giudiziale | 8,00 | % |

Valore finale di stima: € 65.000,00

Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoperametrica, assumendo:

-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale, -come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini richiamati nel seguito e tenendo in debito conto sia le caratteristiche dell'appartamento e degli accessori, che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (ubicazione, tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc.), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

*Fonti assunte come riferimento di base per le quotazioni immobiliari: (min / max) €/mq

FIMAA 2023 700 900

OMI sem.1-2023 1.100 1.500

borsino immobiliare ottobre 2023 1.010 1.293

operatori locali (2023) 875 1.100

Prezzo unitario medio ponderato che tiene delle caratteristiche esplicitate in precedenza 921 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pisa, li 15/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Elia Gaetano
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - certificazione notaio Landolfo 23/05/2023
- ✓ Altri allegati - 1a1 - atto di provenienza 1978
- ✓ Altri allegati - 1a2 - atto di provenienza 2008
- ✓ Altri allegati - 1b - iscrizione di ipoteca volontaria n.505/2008
- ✓ Altri allegati - 1c - trascrizione pignoramento EMF-IT 2008-1 n.7109/2023
- ✓ Altri allegati - 2a - C.T. - F.15 mapp.209 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 2b - C.T. - F.15 mapp.209 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 2c1 - C.F. - F.15 mapp.209 sub 2-3-7-8 - visure storiche
- ✓ Altri allegati - 2c2 - C.F. - F.15 mapp.209 sub 2-7-8 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 2d1 - C.F. - F.15 mapp.209 sub 9 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 2d2 - C.F. - F.15 mapp.209 sub 9 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 2d3 - C.F. - F.15 mapp.210 (bcnc) - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3 - pratica edilizia art.48 ex-lege 47/85 n. 893/2002
- ✓ Altri allegati - 4 - stralci planimetria R.U., PPE, mappa C.T. e NTA
- ✓ Altri allegati - 5 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 6 - comunicazioni CTU, verbali sopralluoghi, attestazioni invio perizia
- ✓ Altri allegati - Altri allegati - 7 - istanza-e-risposta_ADE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Lungo Le Mura
Appartamento di vecchissima costruzione, ubicato in Cascina (PI), Via Lungo Le Mura n.57-59-61-63, che si sviluppa su due piani. Al piano terra presenta quattro locali di sgombero contigui aventi accesso diretto dalla corte comune antistante; il primo locale in angolo tra la corte e la Via Lungo Le Mura ha accesso dal nc.63; il secondo, adiacente al lato Ovest del vano scala che consente l'accesso al primo piano, ha accesso dal nc.61; il terzo, adiacente al lato Est del predetto vano scala, ha accesso dal nc.57; mentre il quarto ed ultimo locale è ubicato all'estremità Sud ed è privo di numero civico. Il vano scala indipendente, avente accesso dal nc.59 della predetta Via Lungo Le Mura, consente di raggiungere il primo piano in cui vi sono: cucina, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio. L'unità immobiliare è caratterizzata da un elevato stato di degrado. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 209, Sub. 9, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 209, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare pignorata, per il PPE del Centro Storico del Comune di Cascina costituisce un intervento di edilizia recente e cioè risulta edificata dopo il 1907 (ma prima del 1947) - ved. all.4. Per questo edificio le NTA del PPE consentono interventi di ripristino e di ristrutturazione urbanistica; la destinazione d'uso ammessa è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio, turistico ricettive, commerciali. Gli articoli nn.8-10-11 delle NTA del PPE definiscono in dettaglio gli interventi ammessi per questo tipo di edifici. -Articolo 8 - Manutenzione Gli interventi di manutenzione sono ammessi per tutte le categorie di edifici e sono: a) Interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare: -la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; -la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, rivestimenti e pavimentazioni esterne senza modificare tipi di materiali, tinte e tecnologie esistenti se tradizionali; -la riparazione e l'ammodernamento di impianti e servizi igienici; -il rifacimento di intonaci interni, la loro tinteggiatura, la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie. Si attuano dopo semplice comunicazione scritta b) Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. In particolare: -il rifacimento totale degli intonaci esterni; -il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne; -il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne: - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte); - rifacimento di elementi architettonici e decorativi; -la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio; -rifacimento o installazione di materiali di isolamento, -rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, -rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico, - rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato, -la riapertura di finestre tamponate, -la riduzione in pristino di aperture incongrue, -demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne; -rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala, -realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo, -consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione -consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni, -costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno, -costruzione di opere di



allacciamento fognario, -realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione. Si attuano con denuncia di inizio dell'attività. -Articolo 11 - Ripristino Gli interventi di ripristino sono ammessi per gli edifici realizzati dopo il 1907 o recenti, per quelli profondamente modificati, individuati in cartografia, e sono gli interventi rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza anche attraverso la demolizione e successiva ricostruzione a parità di volume di porzioni dell'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato. Essendo interventi onerosi ma volti a realizzare un disegno di interesse generale, al fine del ripristino sono ammessi, oltre quanto previsto nel precedente articolo al punto R2, rialzamenti di un piano, equivalente a ml 3, per gli edifici che attualmente sono a uno o due piani fuori terra, fino a raggiungere un massimo di tre piani fuori terra. Gli interventi di ripristino si attuano con permesso di costruire, sentito il collegio per il paesaggio. - Articolo 12 - Ristrutturazione urbanistica Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per gli edifici recenti e per specifici ambiti di degrado, individuati in cartografia, e sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.14 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica interni all'area murata puntano alla storicizzazione di edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, l'organizzazione delle piante e delle facciate, delle case tipiche, come individuate nella tavola Atlante dei tipi edilizi. Si ricostruiscono al massimo a parità di volume.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Cascina (PI) - Via Lungo Le Mura | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 209, Sub. 9, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 209, Qualità ente urbano | Superficie | 117,90 mq |
| Stato conservativo: | Le porzioni immobiliari al piano terra ed al primo piano sono caratterizzate da uno stato di manutenzione molto scadente; inoltre, i locali del piano terra sono pieni di materiale vario (mobili, bici, rifiuti di vario genere). | | |
| Descrizione: | Appartamento di vecchissima costruzione, ubicato in Cascina (PI), Via Lungo Le Mura n.57-59-61-63, che si sviluppa su due piani. Al piano terra presenta quattro locali di sgombero contigui aventi accesso diretto dalla corte comune antistante; il primo locale in angolo tra la corte e la Via Lungo Le Mura ha accesso dal nc.63; il secondo, adiacente al lato Ovest del vano scala che consente l'accesso al primo piano, ha accesso dal nc.61; il terzo, adiacente al lato Est del predetto vano scala, ha accesso dal nc.57; mentre il quarto ed ultimo locale è ubicato all'estremità Sud ed è privo di numero civico. Il vano scala indipendente, avente accesso dal nc.59 della predetta Via Lungo Le Mura, consente di raggiungere il primo piano in cui vi sono: cucina, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio. L'unità immobiliare è caratterizzata da un elevato stato di degrado. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Durante i sopralluoghi nell'appartamento, tra gli altri, c'era il Sig.**** Omissis **** cugino di uno dei due proprietari, che precisava quanto segue: -un comproprietario è **** Omissis ****; -l'altro comproprietario è **** Omissis ****; -non sono stati sottoscritti contratti di locazione e/o di comodato. Alla data odierna non è pervenuta alcuna risposta all'istanza presentata all'ADE in data 02/10/23, probabilmente per l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati; in ogni caso, cautelativamente è stata operata di fatto una riduzione del valore di stima iniziale di circa il 60% per tener conto anche di eventuali contratti non reperiti. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Pisa il 08/02/2008

Reg. gen. 3076 - Reg. part. 505

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: notaio Cariello

Data: 06/02/2008

N° repertorio: 14392

N° raccolta: 3691

Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 08/02/2008 ai nn.3076/505 atto notarile pubblico per notaio CARIELLO MASSIMO (PISA) del 06/02/2008, rep.14392/3691, per EURO 320.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 160.000,00 contro **** Omissis **** nato in SENEGAL il 25/12/1973 per la quota di 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in SENEGAL il 10/07/1971 per la quota di 1/2 di piena proprietà a favore MELIORBANCA SPA con sede in MILANO, elettivamente domiciliata in MILANO alla Via Borromei 5, gravante sull'immobile in oggetto

