

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	15
Titolarità.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	15
Confini.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44.....	17

Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	18
Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	19
Stato conservativo	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	21
Stato di occupazione	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	27
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29

Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2019 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.250,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 158.440,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 27/06/2019, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinai (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99 (Coord. Geografiche: 43.681618 - 10.505274)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44 (Coord. Geografiche: 43.692955 - 10.480754)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44 (Coord. Geografiche: 43,693087 - 10,481003)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99

DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione da terra a tetto, elevato di due piani fuori terra oltre sottotetto a cui si accede direttamente da via San Giorgio; composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, cucina e piccolo ripostiglio sottoscala, al piano primo cui si accede da scala interna da disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e infine al piano sottotetto da un unico vano ad uso soffitta anch'esso accessibile mediante scale interne. E' inoltre annesso all'unità un piccolo ripostiglio posto su un edificio staccato più a sud rispetto all'abitazione e accessibile mediante resede comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'abitazione confina a nord con via san Giorgio, a ovest con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, a sud con corte comune e a ovest con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il piccolo ripostiglio posto su un edificio staccato confina a nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** a ovest con corte comune, a sud con proprietà **** Omissis **** e infine a est con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,83 m	T.-1°
Soffitta	14,00 mq	17,00 mq	0.5	8,50 mq	2,00 m	2°
Locale di deposito	3,00 mq	5,00 mq	0.5	2,50 mq	2,25 m	T.
Totale superficie convenzionale:				119,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 76 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,27 Piano T.-1°-2° Graffato p.lla 103 sub. 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 76 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano t.-1°-2° Graffato p.lla 103 sub. 2
Dal 01/01/1994 al 07/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 76 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 329,50 Piano T.-1°-2° Graffato p.lla 103 sub. 2
Dal 07/08/1998 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 76 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 329,50 Piano T.-1°-2°

I titolari reali corrispondono con quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	76			A4	2	5,5	127 mq	329,5 €	T.-1°-2°	p.lla 103 sub. 2

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento non risulta corrispondere con lo stato dei luoghi in quanto non è rappresentato il ripostiglio sottoscala posto al piano terra ed è disegnato in maniera difforme il vano scala e la finestra al piano sottotetto.

Al fine di adeguare la planimetria catastale dell'appartamento allo stato dei luoghi, occorrerà presentare idonea variazione catastale mediante procedura DOCFA per una spesa complessiva di € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione in quanto le facciate e la copertura richiedono delle opere di manutenzione straordinaria, mentre internamente sono stati iniziati e non ultimati dei lavori edilizi per il rifacimento e rinnovamento delle finiture interne nonché degli impianti presenti.

PARTI COMUNI

Risulta essere a comune con altre unità la corte posta sul retro del fabbricato tramite la quale si accede al ripostiglio posto in un edificio staccato dal resto dell'abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione in oggetto gode di due affacci finestrati, di cui uno attestante via San Giorgio (lato nord), e uno attestante la corte comune (lato sud), mentre per i restanti lati è in aderenza agli edifici limitrofi.

L'altezza interna dell'alloggio al piano terra è 2,83 ml. più precisamente nel locale soggiorno e nel disimpegno e circa 3,00 ml. in cucina, al piano primo è circa 3,15 ml. e in soffitta nel punto più basso è 1,63 ml. e 3,40 nel punto più alto.

Il ripostiglio staccato invece ha un'altezza interna di 2,00 ml. nel punto più basso e 2,45 ml. nel punto più alto. La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono costituiti da un'orditura in legno (travi e travicelli) con sovrastanti mezzane come per altro la copertura che ha un manto di copertura in laterizio. Nell'appartamento, le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti e i battiscopa dei vani principali dell'alloggio sono in parte in ceramica e in parte in graniglia ad esclusione del locale sottotetto il quale è privo di pavimento, il rivestimento del bagno è in ceramica e le scale che collegano il piano terra al piano primo sono in muratura rivestite in marmo, mentre le scale che collegano il piano primo al piano sottotetto sono in legno. Le porte interne sono in legno, come per altro la porta d'ingresso, mentre gli infissi esterni sono anch'essi in legno e vetro, dotati di persiane esterne e scuri interni in legno, ad esclusione della soffitta dove la finestra è priva di protezioni. L'unità risulta dotata di un impianto elettrico del tipo sottotraccia; di un impianto idrotermo-sanitario di tipo autonomo, costituito da una caldaia a gas metano installata nel locale cucina per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di termosifoni in alluminio, per i quali non è presente documentazione di conformità alla normativa vigente in materia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1982 al 07/08/1998	**** Omissis ****	Atto per divisione di beni ereditari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Odoardo Paciarelli	11/06/1982	49445	2741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 07/08/1998 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pontedera	23/06/1982	1689	
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/1998		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	15/05/1999	7319	4492
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	12/01/1999	30	888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 17/01/2017
Reg. gen. 798 - Reg. part. 114
Importo: € 195.000,00
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 15/05/1999
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 4492
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 10/04/2019
Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4794
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotamento, un importo pari a € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico del comune di Cascina, l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona nominata "PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE URBANE STORICHE - EDIFICIO DI INTERESSE TIPOLOGICO " cui all'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di trasformazioni per le quali è stato rilasciato dal comune di Cascina nulla-osta prat. n. 265/1962 del 23/06/1964

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.

Lo stato di fatto dell'immobile differisce dallo stato edilizio autorizzato, in quanto sono presenti delle variazioni interne regolarizzabili mediante apposita pratica edilizia ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. n. 65/2014 per una spesa complessiva di € 3.000,00.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato per civile abitazione con accesso da via Berretta tramite corte comune, costituito da ingresso, cucina-pranzo, n. 3 camera, ripostiglio, bagno dal quale tramite botola si accede al sottotetto, terrazza e scala esterna di accesso.

Sono inoltre compresi quali pertinenze esclusive dell'abitazione al piano terra un ampio locale di sgombero comprensivo di servizio igienico e portico in legno; porzione di un più ampio locale di sgombero in lamiera, il cui confine interno con l'altra porzione (di proprietà di Terzi) non è individuabile; piccolo box in legno posto a nord-est del fabbricato; un ulteriore piccolo box in legno, una tettoia in legno adibita a posto auto coperto e un box rettangolare prefabbricato di lamiera.

Il bene è inoltre corredato da un resede esclusivo di cui una parte ricadente oltre la recinzione esistente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Apprezzamento di terreno pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale di mq. 425 o quanti in effetti siano a corpo e non a misura, con sovrastanti recinti e locali precari per ricovero di animali domestici; un piccolo box in lamiera zincata; un box in legno e un portico in ferro con copertura in eternit.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che parte del terreno in oggetto, comprende anche una porzione di area posta a nord della recinzione esistente, dove insiste parte di una strada vicinale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si precisa che con decreto 03/06/2021 le due procedure esecutive immobiliari R.E. 110/2021 contro il Sig. Granchi Alessandro e R.E. 118/2020 anch'essa contro il Sig. Granchi Alessandro sono state riunite nella procedura 118/2020 poiché identiche oggettivamente e soggettivamente in quanto aventi ad oggetto gli stessi immobili ubicati a Cascina - San Lorenzo alle Corti - Via Berretta n. 44, per la quota di 1/4.

Successivamente con decreto del 06/07/2021 la procedura esecutiva R.E. 118/2020 avente ad oggetto gli immobili posti in Cascina - San Lorenzo alle Corti, via Beretta n. 44 per la quota di 1/4 appartenente a Granchi Alessandro, veniva riunita alla presente procedura (71/2019) in quanto riguardante il solito immobile (lotto 2) però per la restante quota di 3/4 appartenente alla sig.ra Granchi Stefania.

Pertanto, a fronte di quanto suddetto, è stata inserita la quota dell'intero, in quanto nella presente procedure sono state riunite le quote pignorate di Gambini Stefania per 3/4 e di Granchi Alessandro per 1/4.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si precisa che con decreto 03/06/2021 le due procedure esecutive immobiliari R.E. 110/2021 contro il Sig. Granchi Alessandro e R.E. 118/2020 anch'essa contro il Sig. Granchi Alessandro sono state riunite nella procedura 118/2020 poiché identiche oggettivamente e soggettivamente in quanto aventi ad oggetto gli stessi immobili ubicati a Cascina - San Lorenzo alle Corti - Via Berretta n. 44, per la quota di 1/4.

Successivamente con decreto del 06/07/2021 la procedura esecutiva R.E. 118/2020 avente ad oggetto gli immobili posti in Cascina - San Lorenzo alle Corti, via Beretta n. 44 per la quota di 1/4 appartenente a Granchi Alessandro, veniva riunita alla presente procedura (71/2019) in quanto riguardante il solito immobile (lotto 2) però per la restante quota di 3/4 appartenente alla sig.ra Granchi Stefania.

Pertanto, a fronte di quanto suddetto, è stata inserita la quota dell'intero, in quanto nella presente procedure sono state riunite le quote pignorate di Gambini Stefania per 3/4 e di Granchi Alessandro per 1/4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

L'abitazione confina a ovest con via Berretta, a nord con proprietà **** Omissis **** (prop. area) e **** Omissis **** (prop. superficiaria) e Fossetto della Marianna, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud proprietà **** Omissis **** e sottostante l'abitazione con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Il terreno confina a nord con Fossetto della Marianna, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud proprietà **** Omissis **** e infine a ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,55 m	1°
Balcone e scale	18,60 mq	18,60 mq	0,25	4,65 mq	0,00 m	1°
Magazzino	21,80 mq	24,20 mq	0,5	12,10 mq	2,80 m	T.
Box in legno	6,00 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	2,30 m	T.
Tettoia in legno	18,50 mq	18,50 mq	0,20	3,70 mq	2,50 m	T.
Resede escl. (fino a 250 mq.)	250,00 mq	250,00 mq	0,1	25,00 mq	0,00 m	T.
Resese escl. (ecced. i 250 mq.)	70,00 mq	70,00 mq	0,02	1,40 mq	0,00 m	T.

Corte comune (quota 1/2)	130,00 mq	130,00 mq	0,01	1,30 mq	0,00 m	T.
Area a verde priv/viabilità	105,00 mq	105,00 mq	0,01	1,05 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				161,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo delle consistenze si è tenuto conto solo dell'abitazione, del locale magazzino, del box in legno e della tettoia. Gli altri locali che per la loro precarietà e incoerenza all'ambiente circostante se ne è prevista la loro demolizione con stato in pristino le cui spese saranno detratte dal valore in fase di stima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Aree agricole/verde privato/viabilità	75,00 mq	75,00 mq	0,10	7,50 mq	0,00 m	T.
Terreno (in zona B1)	335,00 mq	335,00 mq	1	335,00 mq	0,00 m	T.
Portico	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				345,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				345,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo delle consistenze si è tenuto conto oltre che del terreno anche del portino, escludendo i manufatti precari e dei box installati senza i prescritti titoli edilizi, in quanto per la loro precarietà e incoerenza all'ambiente circostante se ne è prevista la loro demolizione con stato in pristino, le cui spese saranno detratte dal valore in fase di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1992 al 06/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 479 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 542,27 Piano T.-1° Graffato p.lla 1302 sub. 2 e alla p.lla 1303
Dal 06/08/1996 al 06/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 479 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 356,56 Piano T.-1° Graffato p.lla 1302 sub. 2 e alla p.lla 1303
Dal 06/08/1996 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 479 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano T.-1° Graffato p.lla 1302 sub. 2
Dal 30/07/2008 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 479, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano T.-1° Graffato sub. 4
Dal 18/11/2013 al 08/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 479, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano T.-1° Graffato sub. 4
Dal 08/02/2018 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 479, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 154 mq Rendita € 386,05 Piano T.-1° Graffato sub. 4

I titolari reali corrispondono con quelli catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1996 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1450 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.04.25 Reddito dominicale € 3,84 Reddito agrario € 2,19

Dal 18/11/2013 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1450 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.04.25 Reddito dominicale € 3,84 Reddito agrario € 2,19
------------------------------	-------------------	---

I titolari reali corrispondono con quelli catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	479	2		A2	1	6,5	154 mq	386,05 €	T.-1°	sub. 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento e delle relative pertinenze non risulta corrispondere con lo stato dei luoghi, in particolare :

- nell'appartamento e nel magazzino sono presenti delle difformità interne e prospettiche;
- nel resede esclusivo non è rappresentata la tettoia inoltre la conformazione delle aree tra il catasto fabbricati, il catasto terreni e lo stato di fatto non è corrispondente.

Al fine di adeguare il tutto occorrerà effettuare un rilievo celerimetrico in modo e maniera da individuare gli esatti confini, un atto di aggiornamento al catasto terreni (tipo di frazionamento e mappale) per l'esatta individuazione in mappa dei fabbricati, e lo scorporo delle aree oltre la recinzione e successivamente aggiornare il catasto fabbricati mediante procedura DOCFA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	1450				Seminativo arborato	1	000.04.25 mq	3,84 €	2,19 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rimanda a quanto già relazionato per il bene n. 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Nel suo complesso il fabbricato di cui l'alloggio in oggetto fa parte, appare in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda l'appartamento, nel suo complesso, presenta uno stato conservativo buono. Non si rilevano particolari vizi, lesioni, fessurazioni imputabili a cedimenti o assestamenti di carattere strutturale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Il terreno si trova in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

al bene si accede dalla via comunale tramite ponticello su fosso Mariana (oggi non riconoscibile perché le zone a nord e sud dello stesso sono state tombate) e il cortile comune alle due unità abitative di cui il fabbricato principale è costituito, censito al catasto fabbricati del Comune di Cascina al foglio 9, Particella 1433, bene comune non censibile ai subalterni 2, 4 6 della particella 479

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Dalla verifica catastale (catasto terreni) e dal sopralluogo ai beni è emerso che parte del resede esclusivo pertinenziale all'abitazione (parte della particella urbana censita al F.9 P.479 sub.4) risulta confinante a nord con il fosso della Mariana, cosicché, risulterebbe compresa nella proprietà anche l'area al di là dell'esistente recinzione a nord. Tale area costituisce di fatto "strada vicinale" che di parte dalla via comunale Beretta (seppur per una piccola parte tombato/coperto con autorizzazione n.202/1984) fino a raggiungere la via comunale C. Ravera (già strada provinciale 24 Arnaccio/calci) costituito da tutte le porzioni nord dei terreni confinanti a sud del fosso Mariana e utilizzato dai frontisti proprietari dei terreni.

Si precisa che in epoca remota, come rilevato dal grafico allegato al NULLA-OSTA 313/1983 l'accesso ai terreni avveniva, passando dal resede esclusivo dell'abitazione in oggetto, tramite l'attuale accesso carrabile tombato. Successivamente tale tragitto è stato modificato proprio in virtù del fatto che l'area di passo era di proprietà dei richiedenti, con la modifica del tragitto dello stradello con contestuale tombatura di parte della fossa Mariana.

Si precisa che, sia il resede esclusivo dell'abitazione sia la corte comune sono gravati:

- servitù di passaggio per accedere alla cabina ENEL;
- servitù per libero passaggio verso est al bene n.3;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Si precisa, che dalla verifica catastale (catasto terreni) e dal sopralluogo ai beni è emerso che parte del terreno (parte della P. 1450 in oggetto) risulta confinante a nord con il fosso della Mariana. Cosicché, risulterebbe compresa nella proprietà anche l'area al di là dell'esistente recinzione a nord che costituisce di fatto "porzione di uno stradello sterrato campestre", quest'ultimo costituito da tutte le porzioni nord dei terreni confinanti a sud del fosso Mariana, che diparte dalla via comunale Beretta (seppur per una piccola parte tombato/coperto con autorizzazione n.202/1984) fino a raggiungere la via comunale C. Ravera (già strada provinciale 24 Arnaccio/calci) e utilizzato dai frontisti proprietari dei terreni. Attualmente al bene si accede dalla via comunale tramite la corte comune (P.1433) e il resede esclusivo del bene n.1 (P.479 sub.4), perché dallo stradello campestre non vi è accesso al bene perché recintato.

Per cui, nel caso in cui l'Ill.mo sig. Giudice ritenga opportuna la vendita dello stesso a se stante, si renderà necessario disporre la esclusione del passaggio dal bene n.2 e la formazione di nuovo accesso al bene in oggetto, da realizzarsi su tratto di recinzione nord a completa cura e spesa del futuro aggiudicatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

L'alloggio in oggetto gode di quattro affacci finestrati, posti su tutti i lati; l'altezza interna dei locali varia da 2,93 ml. a 3,72 ml., la struttura portante del fabbricato è in muratura ed il solai sono in laterocemento a volta, mentre la copertura è costituita da un'orditura in legno (travi e travicelli) con sovrastanti tavelloni e manto di copertura in laterizio. Nell'appartamento, le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti e i battiscopa dei vani principali dell'alloggio nonché i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, se pur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno, come per altro la porta d'ingresso, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro camera ad esclusione di quello del bagno che è in metallo, tutti dotati di persiane esterne, mentre le scale esterne tramite le quali si accede all'abitazione sono in muratura rivestite in marmo. L'unità risulta dotata di un impianto elettrico del tipo sottotraccia, e di un impianto idrotermo-sanitario di tipo autonomo, costituito da una caldaia a gas installata nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di termosifoni in alluminio posti in ogni locale, per tali impianti non è presente la documentazione di conformità alla normativa vigente in materia. Inoltre è presente una pompa di calore inverter, all'ingresso dell'abitazione.

Uno dei due manufatti pertinenziali ad uso locale di sgombero con annesso servizio igienico ha un'altezza interna nel punto più alto pari a 2,81 ml. e nel punto più basso di circa 1,97 ml., la struttura portante è in pilastri in c.a. e tamponamenti in muratura, il solaio di copertura è in legno (travicelli) con sovrastanti tavelloni e manto in copertura in laterizio, il pavimento è in cls e l'infisso d'ingresso in metallo ed è dotato di un impanto elettrico e di uno scaldacqua elettrico. invece l'altro manufatto adibito sempre a locale di sgombero ha un'altezza nel punto più alto pari a 2,80 ml. e nel punto più basso di circa 2,30 ml., la struttura portante è in muratura e la copertura è costituita da travicelli in legno con sovrastanti onduline in eternit.

I suddetti manufatti pertinenziali sono collegati tra loro mediante un portico costituito da pilastri e travi in legno con sovrastanti pannelli ondulati in plastica.

La tettoia esterna posta nel resede esclusivo ha anch'essa una struttura in pilastri e travi in legno con copertura in perlinato, mentre i due box posti ai suoi lati sono uno in legno e l'altro in metallo, come per altro il box posto sul retro di uno dei due manufatti pertinenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

L'immobile risulta occupato dagli esecutati i sig. Gambini Antonio e la sig.ra Granchi Stefania

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Il terreno risulta essere occupato dagli esecutati i sig. Gambini Antonio e Granchi Stefania che utilizzano parte di questo come resede di pertinenza dell'abitazione in cui risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1992 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Valerio Varrati	24/04/1992	5230	1911

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	13/05/1992		4988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pisa	12/05/1992	1476	
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/11/2013 al 08/02/2018	**** Omissis ****		18/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	19/11/2014	16687	12133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pisa	03/11/2014	1964	9990
		Ricongiungimneto di usufrutto			
Dal 08/02/2018 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1992 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Valerio Verrati	24/04/1992	5230	1911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	13/05/1992		4988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2013 al 27/06/2019	**** Omissis ****	Ufficio del registro di Pisa	12/05/1992	1476	
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	19/11/2014	16687	12133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Pisa	03/11/2014	1964	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 05/07/2010
Reg. gen. 12862 - Reg. part. 2681
Importo: € 299.640,00
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 17/01/2017
Reg. gen. 798 - Reg. part. 114

Importo: € 195.000,00
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - acquisto di legato**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 03/02/2014
Reg. gen. 1636 - Reg. part. 1248
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 19/11/2014
Reg. gen. 16687 - Reg. part. 12133
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 10/04/2019
Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4794
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotamento, un importo pari a € 294,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 05/07/2010
Reg. gen. 12862 - Reg. part. 2681
Importo: € 299.640,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 17/01/2017
Reg. gen. 798 - Reg. part. 114
Importo: € 195.000,00
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

• **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 19/11/2014

Reg. gen. 16687 - Reg. part. 12133

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 10/04/2019

Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4794

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotamento, un importo pari a € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Secondo il vigente regolamento urbanistico del comune di Cascina, nonchè da quanto indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 24/07/2019, l'area rientra in parte nelle aree agricole interne disciplinate dall'art. 31 delle N.T.A., in parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., in parte nelle Aree residenziali di completamento B1 disciplinate dall'art. 25.1 delle N.T.A. e infine in parte nelle aree a verde privato disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A.

Inoltre il terreno è completamente interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 53/r e dalla L.R. 21/2012 e anche dai R.D. n° 368 del 08/05/1904 e n° 523 del 25/07/1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

Secondo il vigente regolamento urbanistico del comune di Cascina il terreno rientra in parte nelle aree agricole interne disciplinate dall'art. 31 delle N.T.A., in parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., in parte nelle Aree residenziali di completamento B1 disciplinate dall'art. 25.1 delle N.T.A. e infine in parte nelle aree a verde privato disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A.

Inoltre il terreno è completamente interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 53/r e dalla L.R. 21/2012 e anche dai R.D. n° 368 del 08/05/1904 e n° 523 del 25/07/1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETТА N. 44

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato oggetto di trasformazioni cui alle seguenti pratiche edilizie :

- NULLA-OSTA Prat. n. 330/1969 del 16/12/1969;
- NULLA-OSTA Prat. n. 313/1983 del 09/03/1984;
- NULLA-OSTA Prat. n. 202/1984 del 16/08/1984;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 125 del 29/09/1993.

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.

Lo stato di fatto dell'immobile differisce dallo stato edilizio autorizzato, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- nell'abitazione sono presenti delle variazioni interne e esterne;
 - nel locale magazzino sono presenti difformità interne (il w.c. è abusivo e non sanabile per mancanza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente) e delle difformità prospettiche dovute alla modifica della porta d'ingresso e alla formazione di una finestra sul lato nord dello stesso;
 - sono privi di autorizzazione gli ulteriori manufatti descritti per i quali, si ritiene che al fine di regolarizzare il tutto sia più opportuno procedere alla loro demolizione ad esclusione del box in legno (per ricovero di attrezzi da giardino) che in virtù dell'art. 50 del regolamento edilizio unificato del comune di Cascina può essere mantenuto previa comunicazione all'amministrazione comunale e la tettoia adibita a posto auto coperto.
- Al fine di regolarizzare quanto sopra descritto occorrerà presentare un Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della normativa vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

Dall'accesso agli atti amministrativi comunali è emerso che l'area è stata oggetto di trasformazioni con NULLA-OSTA Prot. n. 313/1983 del 09/03/1984 per la realizzazione di muro di cinta.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo edilizio, in particolare è emerso quanto segue:

- la recinzione nord non risulta autorizzata anche se sulle tavole grafiche è presente. Infatti nel nulla-osta n.313/'83 prevede espressamente che quanto forma oggetto di autorizzazione condizionata a quanto previsto nell'apposito verbale di allineamento e sopralluogo del tecnico comunale (dove la recinzione a nord non è presente).

- risultano privi di titoli edilizi/autorizzazioni i manufatti precari per ricovero animali da cortile, il box in lamiera di forma quadrata, il box in legno e il portico, di quest'ultimo ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio si ritiene plausibile la sanatoria edilizia, mentre per gli altri manufatti si ne prevede la demolizione con lo stato in pristino.

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99
Alloggio per civile abitazione da terra a tetto, elevato di due piani fuori terra oltre sottotetto a cui si accede direttamente da via San Giorgio; composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, cucina e piccolo ripostiglio sottoscala, al piano primo cui si accede da scala interna da disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e infine al piano sottotetto da un unico vano ad uso soffitta anch'esso accessibile mediante scale interne. E' inoltre annesso all'unità un piccolo ripostiglio posto su un edificio staccato più a sud rispetto all'abitazione e accessibile mediante resede comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 76, Categoria A4, Graffato p.lla 103 sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 41.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Terratetto Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99	119,00 mq	689,07 €/mq	€ 82.000,00	50,00%	€ 41.000,00
Valore di stima:					€ 41.000,00

Valore di stima: € 41.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	250,00	€

Valore finale di stima: € 39.250,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44
 Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato per civile abitazione con accesso da via Berretta tramite corte comune, costituito da ingresso, cucina-pranzo, n. 3 camera, ripostiglio, bagno dal quale tramite botola si accede al sottotetto, terrazza e scala esterna di accesso. Sono inoltre compresi quali pertinenze esclusive dell'abitazione al piano terra un ampio locale di sgombero comprensivo di servizio igienico e portico in legno; porzione di un più ampio locale di sgombero in lamiera, il cui confine interno con l'altra porzione (di proprietà di Terzi) non è individuabile; piccolo box in legno posto a nord-est del fabbricato; un ulteriore piccolo box in legno, una tettoia in legno adibita a posto auto coperto e un box rettangolare prefabbricato di lamiera. Il bene è inoltre corredato da un resede esclusivo di cui una parte ricadente oltre la recinzione esistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 479, Sub. 2, Categoria A2, Graffato sub. 4

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

Valore di stima del bene: € 161.600,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo

corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44

Appezamento di terreno pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale di mq. 425 o quanti in effetti siano a corpo e non a misura, con sovrastanti recinti e locali precari per ricovero di animali domestici; un piccolo box in lamiera zincata; un box in legno e un portico in ferro con copertura in eternit.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1450, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 36.450,25

Il valore di mercato del bene in oggetto è stato determinato in base alla tabella di riferimento allegata alla delibera del

Consiglio comunale di Cascina n.54 del 16/04/2021 con la quale, ed in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in zona sub-urbana di completamento in art 25.1 delle NTA è stato espresso in €.105,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	161,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 161.600,00	100,00%	€ 161.600,00
Bene N° 3 - Terreno Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44	345,50 mq	105,50 €/mq	€ 36.450,25	100,00%	€ 36.450,25
Valore di stima:					€ 198.050,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
oneri per regolazizzazione edilizie, catastale e/o stato in pristino e smaltimento cemento amianto	10,00	%

Valore finale di stima: € 158.440,00

Per quanto riguarda l'abitazione la valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per quanto riguarda il terreno il valore di mercato del bene in oggetto è stato determinato in base alla tabella di riferimento allegata alla delibera del Consiglio comunale di Cascina n.54 del 16/04/2021 con la quale, ed in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in zona sub-urbana di completamento in art 25.1

delle NTA è stato espresso in €.105,50/mq. (vedasi allegato doc. 13 - delibera comunale).

Al valore di stima attribuito, viene poi apportata una riduzione del 10% per tener conto delle spese connesse regolarizzazione e/o demolizione dei manufatti precari e illegittimi con stato in pristino.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che per la complessità dell'incarico dove si sovrappongono difformità catastali con lo stato di fatto dei luoghi e quelle urbanistico-edilizie, lo scrivente, viste alcune incoerenze tra quanto precedentemente asserito dallo scrivente e quello del collega Geom. Davide Ferretta (redattore della perizia tecnico estimativa nella pocedura n.118/2020), ha apportato una revisione e degli aggiornamenti rispetto alla precedente perizia depositata in data 20/09/2019, sopra esposti ai fini della reciproca e corretta uniformità tecnico-estimativa.

Si precisa inoltre che con decreto 03/06/2021 le due procedure esecutive immobiliari R.E. 110/2021 contro il Sig. Granchi Alessandro e R.E. 118/2020 anch'essa contro il Sig. Granchi Alessandro sono state riunite nella procedura 118/2020 poiché identiche oggettivamente e soggettivamente in quanto aventi ad oggetto gli stessi

immobili ubicati a Cascina - San Lorenzo alle Corti - Via Berretta n. 44, per la quota di 1/4.

Successivamente con decreto del 06/07/2021 la procedura esecutiva R.E. 118/2020 avente ad oggetto gli immobili posti in Cascina - San Lorenzo alle Corti, via Beretta n. 44 per la quota di 1/4 appartenente a Granchi Alessandro, veniva riunita alla presente procedura (71/2019) in quanto riguardante il solito immobile (lotto 2) però per la restante quota di 3/4 appartenente alla sig.ra Granchi Stefania.

Pertanto, a fronte di quanto suddetto, il lotto 2 sarà venduto per la quota dell'intero, in quanto nella presente procedure sono state riunite le quote pignorate di Gambini Stefania per 3/4 e di Granchi Alessandro per 1/4.

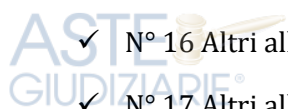
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Calcinaia, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale storica - Lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali storiche - Lotto 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa catastale - Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa catastale - Lotto 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale abitazione - Lotto 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atti di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atti di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura ipotecaria e certificazione ipo/catastale - Lotto 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura ipotecaria e certificazione ipo/catastale - Lotto 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titoli edilizi - Lotto 1
- ✓ N° 14 Altri allegati - Titoli Edilizi abitazione - Lotto 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato destinazione urbanistica terreno - Lotto 2



✓ N° 16 Altri allegati - Rapporto di valutazione - Lotto 1



✓ N° 17 Altri allegati - Rapporto di valutazione - Lotto 2

✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99
Alloggio per civile abitazione da terra a tetto, elevato di due piani fuori terra oltre sottotetto a cui si accede direttamente da via San Giorgio; composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, cucina e piccolo ripostiglio sottoscala, al piano primo cui si accede da scala interna da disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e infine al piano sottotetto da un unico vano ad uso soffitta anch'esso accessibile mediante scale interne. E' inoltre annesso all'unità un piccolo ripostiglio posto su un edificio staccato più a sud rispetto all'abitazione e accessibile mediante resede comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 76, Categoria A4, Graffato p.lla 103 sub. 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico del comune di Cascina, l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona nominata "PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE URBANE STORICHE - EDIFICIO DI INTERESSE TIPOLOGICO " cui all'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 39.250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44
Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato per civile abitazione con accesso da via Berretta tramite corte comune, costituito da ingresso, cucina-pranzo, n. 3 camera, ripostiglio, bagno dal quale tramite botola si accede al sottotetto, terrazza e scala esterna di accesso. Sono inoltre compresi quali pertinenze esclusive dell'abitazione al piano terra un ampio locale di sgombero comprensivo di servizio igienico e portico in legno; porzione di un più ampio locale di sgombero in lamiera, il cui confine interno con l'altra porzione (di proprietà di Terzi) non è individuabile; piccolo box in legno posto a nord-est del fabbricato; un ulteriore piccolo box in legno, una tettoia in legno adibita a posto auto coperto e un box rettangolare prefabbricato di lamiera. Il bene è inoltre corredato da un resede esclusivo di cui una parte ricadente oltre la recinzione esistente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 479, Sub. 2, Categoria A2, Graffato sub. 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico del comune di Cascina, nonché da quanto indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 24/07/2019, l'area rientra in parte nelle aree agricole interne disciplinate dall'art. 31 delle N.T.A., in parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., in parte nelle Aree residenziali di completamento B1 disciplinate dall'art. 25.1 delle N.T.A. e infine in parte nelle aree a verde privato disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. Inoltre il terreno è completamente interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 53/r e dalla L.R. 21/2012 e anche dai R.D. n° 368 del 08/05/1904 e n° 523 del 25/07/1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44
App ezzamento di terreno pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale di mq. 425 o quanti in effetti siano a corpo e non a misura, con sovrastanti recinti e locali precari per ricovero di animali domestici; un piccolo box in lamiera zincata; un box in legno e un portico in ferro con copertura in eternit.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1450, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico del comune di Cascina il terreno rientra in parte nelle aree agricole interne disciplinate dall'art. 31 delle N.T.A., in parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., in parte nelle Aree residenziali di completamento B1 disciplinate dall'art. 25.1 delle N.T.A. e infine in parte nelle aree a verde privato disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. Inoltre il terreno è completamente interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 53/r e dalla L.R. 21/2012 e anche dai R.D. n° 368 del 08/05/1904 e n° 523 del 25/07/1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche.

Prezzo base d'asta: € 158.440,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.250,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Loc. San Giorgio a Bibbiano, Via San Giorgio n. 99		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 76, Categoria A4, Graffato p.lla 103 sub. 2	Superficie	119,00 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso l'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione in quanto le facciate e la copertura richiedono delle opere di manutenzione straordinaria, mentre internamente sono stati iniziati e non ultimati dei lavori edilizi per il rifacimento e rinnovamento delle finiture interne nonché degli impianti presenti.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione da terra a tetto, elevato di due piani fuori terra oltre sottotetto a cui si accede direttamente da via San Giorgio; composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, cucina e piccolo ripostiglio sottoscala, al piano primo cui si accede da scala interna da disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e infine al piano sottotetto da un unico vano ad uso soffitta anch'esso accessibile mediante scale interne. E' inoltre annesso all'unità un piccolo ripostiglio posto su un edificio staccato più a sud rispetto all'abitazione e accessibile mediante resede comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.440,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Loc. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 479, Sub. 2, Categoria A2, Graffato sub. 4	Superficie	161,60 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso il fabbricato di cui l'alloggio in oggetto fa parte, appare in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda l'appartamento, nel suo complesso, presenta uno stato conservativo buono. Non si rilevano particolari vizi, lesioni, fessurazioni imputabili a cedimenti o assestamenti di carattere strutturale.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato per civile abitazione con accesso da via Berretta tramite corte comune, costituito da ingresso, cucina-pranzo, n. 3 camera, ripostiglio, bagno dal quale tramite botola si accede al sottotetto, terrazza e scala esterna di accesso. Sono inoltre compresi quali pertinenze esclusive dell'abitazione al piano terra un ampio locale di sgombero comprensivo di servizio igienico e portico in legno; porzione di un più ampio locale di sgombero in lamiera, il cui confine interno con l'altra porzione (di proprietà di Terzi) non è individuabile; piccolo box in legno posto a nord-est del fabbricato; un ulteriore piccolo box in legno, una tettoia in legno adibita a posto auto coperto e un box rettangolare prefabbricato di lamiera. Il bene è inoltre corredato da un resede esclusivo di cui una parte ricadente oltre la recinzione esistente.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati i sig. Gambini Antonio e la sig.ra Granchi Stefania

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cascina (PI) - fraz. San Lorenzo alle Corti, via Berretta n. 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1450, Qualità Seminativo arborato	Superficie	345,50 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appezamento di terreno pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale di mq. 425 o quanti in effetti siano a corpo e non a misura, con sovrastanti recinti e locali precari per ricovero di animali domestici; un piccolo box in lamiera zincata; un box in legno e un portico in ferro con copertura in eternit.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta essere occupato dagli esecutati i sig. Gambini Antonio e Granchi Stefania che utilizzano parte di questo come resede di pertinenza dell'abitazione in cui risiedono.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN GIORGIO A BIBBIANO, VIA SAN GIORGIO N. 99

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 10/04/2019

Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4794

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - LOC. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 10/04/2019

Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4794

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. SAN LORENZO ALLE CORTI, VIA BERRETTA N. 44

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 10/04/2019

Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4794

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

Contro **** Omissis ****