
ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 62	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60.....	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1229	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1229	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni	12

Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 3	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 4	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 5	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1.....	27
Lotto 2.....	28
Lotto 3.....	29
Lotto 4.....	30
Lotto 5.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1.....	33
Lotto 2.....	33
Lotto 3.....	33
Lotto 4.....	33
Lotto 5.....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2021 del R.G.E.....	35
Lotto 1.....	35

Lotto 2	35
Lotto 3	35
Lotto 4	36
Lotto 5	36



INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email robertobargellini@gmail.com, PEC roberto.bargellini@archiworldpec.it, Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 24-07-2022 ho inviato una pec all'avv. (legale del creditore) per informarlo dell'incarico ricevuto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel P.T. nn. 62
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel P.1° nn. 60
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel P.2° nn. 60
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola P.T. n° 1229
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola P.1° n°1229

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA CURIEL NN. 62

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del suddetto fabbricato, composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA CURIEL NN. 60

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo da terra, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio di disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio nel sottoscala.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA CURIEL NN. 60

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, terzo da terra, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e sottotetto non abitabile al quale si accede tramite un piccolo disimpegno

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA 1229

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio sottoscala.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA 1229

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 62



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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



CONFINI

A Ovest via Curiel, a Nord part.180 e 181 a Sud vano scala e part.186 a Est part.185.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-Provenienza da CASCINA (B950) (PI) Foglio 15 Particella 184 Subalterno 1

2-Atto del 27/05/1999 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 46791 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 3629.1/1999 in atti dal 22/06/1999;

3-Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/04/2004, prot. n. PI0070273

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2005 Pratica n. PI0000884 in atti dal 04/01/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43648.1/2005)

5-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2014 Pratica n. PI0031356 in atti dal 27/02/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13468.1/2014)

6-VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/04/2004 Pratica n. PI0070273 in atti dal 05/04/2004
LABORATORIO ARTIGIANALE-CIVILE ABITAZIONE (n. 22727.1/2004)

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina f. 15, p. 184, sub. 7 (ex 184/1), categoria A/2, cl. 2, vani 5, r.c. euro
400,25

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio in data 14-01-2022 non si rileva la presenza di convenzioni
matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da
effettuare nel suo complesso.

PARTI COMUNI

Parti comuni sono il vano scala che dal P.T.collega il fabbricato al Piano 1° e 2°.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : muratura mista e cls Esposizione: est-ovest Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizio . Solai: laterizio . Copertura: a falde in legno Manto di copertura: tegole miste in cotto e embrici (non coibentato) . Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista . Pavimentazione interna in gres . Infissi esterni ed interni ante al battente in legno . Porte tamburate . Scale: in muratura . Impianto elettrico, idrico non certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNALI

- 1- dal 18/06/1999 Diritto di Proprieta' per 1000/1000 derivante dall'atto:
Atto del 18/06/1999 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 47001 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6529.1/1999 in atti dal 24/06/1999;
- 2- dal 05/02/1998 al 18/06/1999
Diritto di Proprieta' deriva dall'atto :Atto del 05/02/1998 Pubblico ufficiale CAPPELLI
Repertorio n. 1429 - UR Sede PISA (PI) Registrazione n. 354 registrato in data 23/02/1998 -
CV Voltura n.1724.1/1999 in atti dal 24/03/1999;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

1-Iscrizione n 1700/321 del 23-01-321 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di pertura di credito del 16-01-2007 n.rep.64977/16964 notaio Caccetta Angelo sede Pisa .

A favore di : Contro :

grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

2-TRASCRIZIONE N.27543/19563 DEL 30-12-2021 nascente da : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06-12-2021 n.rep.3751 emesso da uff.Giud.Tribunale di Pisa sede Pisa .

a Favore di : ;

Contro : .

grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è soggetto alle norme del Centro Storico .Il fabbricato è classificato:r12b .Possono essere autorizzati interventi di Ristrutturazione edilizia R1 regolati dalle Norme di Attuazione contenute nell'art.10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-condono edilizio prot 44 concessione 424 a nome di prop.fino al 05-02-1998

-denuncia di inizio attività 10.07.1997 (conseguente pratica presso il Genio Civile di Pisa in data 21.07.1997, prot. 10778 e dichiarazione di avvenuto deposito n. 1008).

-modifiche interne prat.ed. 719/09 del 30-10-2009 integrata con prat.presentata in data 26-11-09 e completata in data 14-12-09

Non risulta una concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso di una parte del Piano Terra particella 184 sub. 1, via Umberto n. 5/A, p. T. da Cat. C/3.Cl. 1, Mq. 64 alla categoria abitativa A/2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

CONFINI

A Ovest via Curiel ,a nord " ", a sud " " e vano scala a est part.185.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/1997 in atti dal 01/10/1997 (n. A03363.1/1997)

2-Atto del 05/02/1998 Pubblico ufficiale CAPPELLI Repertorio n. 1429 - UR Sede PISA (PI) Registrazione n. 354 registrato in data 23/02/1998 - CV Voltura n.1724.1/1999 in atti dal 24/03/1999

3-Atto del 27/05/1999 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 46791 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3629.1/1999 in atti dal 22/06/1999

4-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/10/1997, prot. n. A3363

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina f. 15, p.184, sub. 5, categoria A/4, cl. 3, vani 4, r.c. euro 301,61

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio in data 14-01-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.

PARTI COMUNI

Parti comuni sono il vano scala che dal P.T. collega il fabbricato al Piano 1° e 2°.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : muratura mista e cls Esposizione: est-ovest Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizio . Solai: laterizio . Copertura: a falde in legno Manto di copertura: tegole miste in cotto e embrici (non coibentato) . Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista . Pavimentazione interna in gres . Infissi esterni ed interni ante al battente in legno . Porte tamburate . Scale: in muratura . Impianto elettrico, idrico non certificati.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Contratto di locazione n. 3756, serie 3T, registrato il 19/07/2012, durata dal 01/07/2012 al 30/06/2016, relativo all'immobile iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Cascina al Foglio 15, Particella 184 , sub. 5, Cat. A/4



Canoni di locazione

Canone annuale : € 8.400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-A

dal 18/06/1999 Diritto di Proprieta' per 1000/1000 derivante dall'atto:

Atto del 18/06/1999 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 47001 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6529.1/1999 in atti dal 24/06/1999;

2- A Sede in PISA (PI) dal 05/02/1998 al 18/06/1999

Diritto di Proprieta' deriva dall'atto :Atto del 05/02/1998 Pubblico ufficiale CAPPELLI

Repertorio n. 1429 - UR Sede PISA (PI) Registrazione n. 354 registrato in data 23/02/1998 - CV Voltura n.1724.1/1999 in atti dal 24/03/1999;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



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



1-Iscrizione n 1700/321 del 23-01-321 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di pertura di credito del 16-01-2007 n.rep.64977/16964 notaio Caccetta Angelo sede Pisa .

A favore di :

Contro :

grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

2-TRASCRIZIONE N.27543/19563 DEL 30-12-2021 nascente da : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06-12-2021 n.rep.3751 emesso da uff.Giud.Tribunale di Pisa sede Pisa .

a Favore di : Contro : grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è soggetto alle norme del Centro Storico .Il fabbricato è classificato:r12b .Possono essere autorizzati interventi di Ristrutturazione edilizia R1 regolati dalle Norme contenute nell'art.10.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-condono edilizio prot 44 concessione 424 a nome di prop.fino al 05-02-1998

-denuncia di inizio attività 10.07.1997 (conseguente pratica presso il Genio Civile di Pisa in data 21.07.1997, prot. 10778 e dichiarazione di avvenuto deposito n. 1008).

-modifiche interne prat.ed. 719/09 del 30-10-2009 integrata con prat.presentata in data 26-11-09 e completata in data 14-12-09



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

-

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

-



CONFINI

A Ovest via Curiel, a nord " i", a sud " " e vano scala a est part.185.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,80 m	Primo
Soffitta	16,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	1,75 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				106,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/1997 in atti dal 01/10/1997 (n. A03363.1/1997)

2-Atto del 05/02/1998 Pubblico ufficiale CAPPELLI Repertorio n. 1429 - UR Sede PISA (PI) Registrazione n. 354 registrato in data 23/02/1998 - CV Voltura n.1724.1/1999 in atti dal 24/03/1999

3-Atto del 27/05/1999 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 46791 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3629.1/1999 in atti dal 22/06/1999

4-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/10/1997, prot. n. A3363

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina f. 15, p. 184, sub. 6, categoria A/4, cl. 3, vani 4,5, r.c. euro 339,31

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio in data 14-01-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.



PARTI COMUNI

Parti comuni sono il vano scala che dal P.T. collega il fabbricato al Piano 1° e 2°.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : muratura mista e cls Esposizione: est-ovest Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizio . Solai: laterizio . Copertura: a falde in legno Manto di copertura: tegole miste in cotto e embrici (non coibentato) . Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista . Pavimentazione interna in gres . Infissi esterni ed interni ante al battente in legno . Porte tamburate . Scale: in muratura . Impianto elettrico, idrico non certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/09/2015
- Scadenza contratto: 31/03/2023
- Scadenza disdetta: 01/07/2022

Canoni di locazione

Canone annuale : € 6.000,00



PROVENIENZE VENTENNALI

1-A

dal 18/06/1999 Diritto di Proprieta' per 1000/1000 derivante dall'atto:

Atto del 18/06/1999 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 47001 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6529.1/1999 in atti dal 24/06/1999;

2- A dal 05/02/1998 al 18/06/1999

Diritto di Proprieta' deriva dall'atto :Atto del 05/02/1998 Pubblico ufficiale CAPPELLI

Repertorio n. 1429 - UR Sede PISA (PI) Registrazione n. 354 registrato in data 23/02/1998 -

CV Voltura n.1724.1/1999 in atti dal 24/03/1999;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

1-Iscrizione n 1700/321 del 23-01-321 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 16-01-2007 n.rep.64977/16964 notaio Caccetta Angelo sede Pisa .

A favore di :

Contro : grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

2-TRASCRIZIONE N.27543/19563 DEL 30-12-2021 nascente da : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06-12-2021 n.rep.3751 emesso da uff.Giud.Tribunale di Pisa sede Pisa .

a Favore di :

Contro : grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è soggetto alle norme del Centro Storico .Il fabbricato è classificato:r12b .Possono essere autorizzati interventi di Ristrutturazione edilizia R1 regolati dalle Norme contenute nell'art.10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-condono edilizio prot 44 concessione 424 a nome di prop.fino al 05-02-1998

-denuncia di inizio attività 10.07.1997 (conseguente pratica presso il Genio Civile di Pisa in data 21.07.1997, prot. 10778 e dichiarazione di avvenuto deposito n. 1008).

-modifiche interne prat.ed. 719/09 del 30-10-2009 integrata con prat. presentata in data 26-11-09 e

completata in data 14-12-09



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227 piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

-

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

CONFINI

Nord con via Tosco Romagnola ,sud con part.37 e 36 est con Edilcomit srl ;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	3,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-Provenienza :CASCINA (B950) (PI) Foglio 24 Particella 34 Subalterno 2- Subalterno 10 ;

2-Atto del 06/10/2004 Pubblico ufficiale CACETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 59849 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12323.1/2004 Reparto PI di PISA in atti dal 12/10/2004;

3-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2014 Pratica n. PI0057851 in atti dal 27/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31320.1/2014);

4-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/01/2006, prot. n. PI0007799;

5-Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

6-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. PI0012320 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 774.1/2007);

7-Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94);

8-VARIAZIONE del 23/01/2006 Pratica n. PI0007799 in atti dal 23/01/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.736.1/2006)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina f. 24, p. 34, sub. 14, Via Tosco Romagnola 1227, categoria A/2, cl. 2, vani 6, r.c. euro 480,30



PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio in data 14-01-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.

PARTI COMUNI

Parti comuni sono il vano scala che dal P.T. collega il fabbricato al Piano 1°

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente una servitù attiva di passo costituita con atto Notaio M.G. Boggioni in data 10-04-2003 da esercitarsi sull'ingresso e vano scala dell'edificio ubicato in adiacenza lato ovest appartamenti, identificato catastalmente nel foglio 24 part. 34 sub. 9, onde consentire l'accesso indipendente all'appartamento posto al piano primo.

Risulta costituita servitù attiva di passo pedonale e carrabile (atto notaio M.G. Boggioni del 10-04-2003, per il carico e scarico da esercitarsi attraverso il cortile distinto al foglio 24 part. 37 sub. 2 da esercitarsi direttamente dal cancello su via Barsanti fino a raggiungere la porta di ingresso all'appartamento del piano terra e al vano scale del piano primo. Tale servitù è stata costituita esclusivamente per passo pedonale e carrabile senza la possibilità di sosta degli automezzi. Salvo per i lavori da effettuarsi agli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura mista e cls. Esposizione: est-ovest. Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizio. Solai: laterizio. Copertura: a falde in legno. Manto di copertura: tegole miste in cotto e embrici (non coibentato). Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista. Pavimentazione interna in gres. Infissi esterni ed interni ante al battente in legno. Porte tamburate. Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico non certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

1-

deriva dall'atto:Atto del 06/10/2004 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI)
Repertorio n. 59849 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 12323.1/2004 Reparto PI di PISA in atti dal 12/10/2004;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

1-Iscrizione n 1700/321 del 23-01-321 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 16-01-2007 n.rep.64977/16964 notaio Caccetta Angelo sede Pisa .

A favore di : Contro : grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

2-TRASCRIZIONE N.27543/19563 DEL 30-12-2021 nascente da : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06-12-2021 n.rep.3751 emesso da uff.Giud.Tribunale di Pisa sede Pisa .

a Favore di :

Contro : grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile è classificato come "edificio di interesse architettonico con il n°1" e gli interventi ammissibili sono regolati dall'art.24,24.1 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

D.I.A. 05-agosto 2004 prat.ed. 596-04-fine lavori comunicazione del 22-09-2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola piano Primo n°1227

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Nord con via Tosco Romagnola ,sud con part.37 e 36 est con part.35 ovest con ingresso vano scala f.24 part.34 sub 9;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	3,87 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				166,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-Provenienza :CASCINA (B950) (PI) Foglio 24 Particella 34 Subalterno 2- Subalterno 10 ;

2-Atto del 06/10/2004 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 59849 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12323.1/2004 Reparto PI di PISA in atti dal 12/10/2004;

3-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2014 Pratica n. PI0057851 in atti dal 27/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31320.1/2014);

4-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/01/2006, prot. n. PI0007799;

5-Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

6-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. PI0012320 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 774.1/2007);

7-Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94);

8-VARIAZIONE del 23/01/2006 Pratica n. PI0007799 in atti dal 23/01/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.736.1/2006)



DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina f. 24, p. 34, sub. 15, Via Tosco Romagnola 1229, categoria A/2, cl. 2, vani 6, r.c. euro 480,30

PATTI

Nella certificazione catastale redatta dal notaio in data 14-01-2022 non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.

PARTI COMUNI

Parti comuni sono il vano scala che dal P.T. collega il fabbricato al Piano 1°

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente una servitù attiva di passo costituita con atto Notaio M.G.Boggioni in data 10-04-2003 da esercitarsi sull'ingresso e vano scala dell'edificio ubicato in adiacenza lato ovest appartamenti, identificato catastalmente nel foglio 24 part.34 sub. 9, onde consentire l'accesso indipendente all'appartamento posto al piano primo.

Risulta costituita servitù attiva di passo pedonale e carrabile (atto notaio M.G.Boggioni del 10-04-2003, per il carico e scarico da esercitarsi attraverso il cortile distinto al foglio 24 part.37 sub2 da esercitarsi direttamente dal cancello su via Barsanti fino a raggiungere la porta di ingresso all'appartamento del piano terra e al vano scale del piano primo. Tale servitù è stata costituita esclusivamente per passo pedonale e carrabile senza la possibilità di sosta degli automezzi. Salvo per i lavori da effettuarsi agli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : muratura mista e cls Esposizione: est-ovest Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizio . Solai: laterizio . Copertura: a falde in legno Manto di copertura: tegole miste in cotto e embrici (non coibentato) . Rivestimento esterno parte in intonaco di malta di calce e parte a vista . Pavimentazione interna in gres . Infissi esterni ed interni ante al battente in legno . Porte tamburate . Scale: in muratura . Impianto elettrico, idrico non certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

- 1- deriva dall'atto:Atto del 06/10/2004 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 59849 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12323.1/2004 Reparto PI di PISA in atti dal 12/10/2004;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

1-Iscrizione n 1700/321 del 23-01-321 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 16-01-2007 n.rep.64977/16964 notaio Caccetta Angelo sede Pisa .
A favore di : Contro : grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

2-TRASCRIZIONE N.27543/19563 DEL 30-12-2021 nascente da : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06-12-2021 n.rep.3751 emesso da uff.Giud.Tribunale di Pisa sede Pisa .

a Favore di : ;

Contro : .

grava su :Cascina foglio 15 part. 184 sub 7,sub 5,sub 6 e sempre a Cascina foglio 24 part.34 sub 14 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile è classificato come "edificio di interesse architettonico con il n°1" e gli interventi ammissibili sono regolati dall'art.24,24.1 delle N.T.A.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

D.I.A. 05-agosto 2004 prat.ed. 596-04-fine lavori comunicazione del 22-09-2004



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 62
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del suddetto fabbricato, composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno.

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

Valore di stima del bene: € 102.000,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 1100 €/mq e 1.500 €/mq (abitazioni di tipo economico) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.200€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Curiel nn. 62	85,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00%	€ 102.000,00
				Valore di stima:	€ 102.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo da terra, Composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio di disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio nel sottoscala.

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

Valore di stima del bene: € 99.600,00

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

immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 1100 €/mq e 1.500 €/mq (abitazioni di tipo economico) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima . Per il caso specifico, analizzato , considerato lo stato di conservazione , il contesto prevalente nella zona , ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.200€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60	83,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 99.600,00	100,00%	€ 99.600,00
				Valore di stima:	€ 99.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, terzo da terra, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e sottotetto non abitabile al quale si accede tramite un piccolo disimpegno

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

Valore di stima del bene: € 128.160,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 1100 €/mq e 1.500 €/mq (abitazioni di tipo economico) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima . Per il caso specifico, analizzato , considerato lo stato di conservazione , il contesto prevalente nella zona , ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.200€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60	106,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 128.160,00	100,00%	€ 128.160,00
Valore di stima:					€ 128.160,00



LOTTO 4

- Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola N°1227
 Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio sottoscala.

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

Valore di stima del bene: € 228.800,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 1300 €/mq e 1.800 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.300€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227	176,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 228.800,00	100,00%	€ 228.800,00
Valore di stima:					€ 228.800,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola N°1227
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.

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

Valore di stima del bene: € 215.800,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2021), in una forbice tra in 1300 €/mq e 1.800 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.300€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227	166,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 215.800,00	100,00%	€ 215.800,00
				Valore di stima:	€ 215.800,00

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

eventuali chiarimenti.

Cascina, li 15/09/2022



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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 62
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del suddetto fabbricato, composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è soggetto alle norme del Centro Storico .Il fabbricato è classificato:r12b .Possono essere autorizzati interventi di Ristrutturazione edilizia R1 regolati dalle Norme contenute nell'art.10.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo da terra, Composto da soggiorno con angolo cottura,ripostiglio, corridoio di disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio nel sottoscala.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è soggetto alle norme del Centro Storico .Il fabbricato è classificato:r12b .Possono essere autorizzati interventi di Ristrutturazione edilizia R1 regolati dalle Norme contenute nell'art.10.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, terzo da terra, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e sottotetto non abitabile al quale si accede tramite un piccolo disimpegno
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è soggetto alle norme del Centro Storico .Il fabbricato è classificato:r12b .Possono essere autorizzati interventi di Ristrutturazione edilizia R1 regolati dalle Norme contenute nell'art.10.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio sottoscala.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico l'immobile è classificato come "edificio di interesse architettonico con il n°1 "e gli interventi ammissibili sono regolati dall'art.24,24.1 delle N.T.A.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico l'immobile è classificato come "edificio di interesse architettonico con il n°1 "e gli interventi ammissibili sono regolati dall'art.24,24.1 delle N.T.A.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Curiel nn. 62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato condervativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del suddetto fabbricato, composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato condervativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo da terra, Composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio di disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio nel sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Curiel nn. 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	106,80 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, terzo da terra, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e sottotetto non abitabile al quale si accede tramite un piccolo disimpegno
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola 1227		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	166,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre, sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare nel suo complesso.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		