

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ballarati Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 341/2017 del R.G.E.

promossa da

*Intesa Sanpaolo S.p.A*

*Codice fiscale: 00799960158*

*Piazza San Carlo n. 156*

*Torino (TO)*

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 341/2017 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 27 marzo 2018, il sottoscritto Geom. Ballarati Paolo, con studio in Viale delle Cascine, 26 - 56127 - Pisa (PI), email prog.sostenibile@gmail.com, PEC paolo.ballarati@geopec.it, Tel. 050 20488, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29 marzo 2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via C. Menotti, 85, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Villetta, derivata da un maggior fabbricato presumibilmente di tipo rurale compost da due unità immobiliari residenziali, elevato su due piani fuori terra e ubicato sul lato ovest del predetto fabbricato, composto al piano terra da ingresso direttamente in salone doppio, tinello collegato a cucina abitabile, disimpegno, bagno sottoscala con annesso locale ripostiglio.

Da scala interna inoltre si accede al piano superiore dove troviamo due camere matrimoniali e una camera singola e un bagno a livello rialzato.

L'immobile è corredato su tre lati da resede esclusivo di forma trapezoidale sul quale insiste un vecchio pozzo e una platea in cemento (residuo di un annesso non più esistente).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via C. Menotti, 85, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, comma 2 risulta incompleta. Non vi è presente il certificato storico catastale.

## TITOLARITÀ

---

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

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

Dal certificato anagrafico del Comune di Cascina, entrambi gli esecutati risultano di stato civile libero.

#### CONFINI

Il bene confina a Nord con le particelle 172 e 174, ad Est con la particella 251 e con stessa particella 53 sub.2, a Sud con particella 251 e ad Ovest con la predetta via, salvo se altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	2,80 m	T-1
Giardino	1260,00 mq	1260,00 mq	0,05	63,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				242,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della cittadina di Cascina (PI), precisamente in località Latignano che si estende tra la strada statale 67 bis Arnaccio e il fosso dello Zannone. La zona con vocazione rurale è comunque ben raggiunta dai servizi primari (acqua, gas, luce, telefono) e dista circa 3.5 km dal centro del capoluogo comunale di Cascina ove si trova anche la stazione ferroviaria. Il bene si trova a circa Km 3.9 dall'ingresso alla superstrada Fi-PI-LI (uscita Cascina).

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1994 al 06/06/2005		Catasto Terreni Fig. 56, Part. 53, Sub. 1



	Qualità porz. di fr. Superficie (ha are ca) 00 00
Dal 06/06/2005 al 27/01/2006	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 23, Sub. 1 Qualità porz. di fr. Superficie (ha are ca) 00 00
Dal 27/01/2006 al 24/03/2006	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 53, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88 Piano T-1 Graffato 244
Dal 24/03/2006 al 12/02/2009	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 53, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 449,32 Piano T-1 Graffato 244
Dal 12/02/2009 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 53, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 449,32 Piano T-1 Graffato 244
Dal 09/11/2015 al 07/05/2018	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 53, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 170 Rendita € 449,32 Piano T-1 Graffato 244

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/08/1986 (n.417886)
- COSTITUZIONE del 27/01/2006 protocollo n. PI0010323 in atti dal 27/01/2006 COSTITUZIONE (n. 161.1/2006)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2006 protocollo n. PI0035557 in atti dal 24/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3639.1/2006)
- variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	56	53	1		A4	2	7,5	170	449,32	T-1	244	



### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e al sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità interne all'immobile tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità presenti sono:

- Variazione per modifiche prospettiche
- diversa distribuzione degli spazi interni nel piano terra
- diversa destinazione di una porzione del piano terra attualmente utilizzata come doppio-salone
- realizzazione di servizio igienico sanitario nel sottoscala

### **PRECISAZIONI**

---

Si precisa che le altezze all'interno dell'immobile variano:

Altezza vani coperti a tetto dai 2,90 ai 4,30 metri

Altezza vani restanti piano terra 2,70 metri

Altezza vani piano primo 1,80 metri

### **PATTI**

---

Non risultano dall'atto di provenienza particolari limitazioni, oneri reali gravanti sul bene.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare risulta generalmente in ottime condizioni conservative in quanto l'esecutato ha realizzato immediatamente dopo l'acquisto lavori di ristrutturazione edilizia.

### **PARTI COMUNI**

---

Dall'atto di provenienza risulta che, unitamente all'unità immobiliare in oggetto sono stati trasferiti alla parte acquirente i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma dell'articolo 1117 c.c.

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

---

Il bene è stato trasferito, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui in quel momento si trovava, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione e pertinenza, inerenti servitù attive e passive.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto risulta far parte di un maggior fabbricato di complessive due unità immobiliari, costruita presumibilmente verso la fine dell'ottocento con struttura portante in muratura mista. L'esposizione delle due facciate principali è rispettivamente verso Nord Est e Sud-Ovest.

La copertura è tradizionale con tegole in cotto e struttura del tetto in legno.

Le pareti risultano in muratura ordinaria con intonacatura a calce. Gli intonaci sono in buono stato così come le tinteggiature a calce.

La pavimentazione interna, nella zona giorno è stata eseguita con mattonelle in cotto antico mentre nella zona notte in parquet. La pavimentazione e il rivestimento dei servizi igienici sanitari risulta essere in ceramica.

Sono presenti tipologie di infissi esterni sia in legno con vetrocamera e scurini in legno che in profilati di ferro e vetro con elementi ornamentali in ferro battuto.

Riguardo le porte interne si presentano, nella zona notte, in legno noce con maniglie in ottone pesante, mentre al piano terra risultano essere in profilati di ferro e vetro talora con elementi ornamentali in ferro battuto.

La scala interna è realizzata con scalini in pietra serena così come i davanzali.

L'impianto termico risulta munito di generatore con caldaia a condensazione a gas metano con produzione di ACS e radiatori parte in alluminio e parte in ghisa e acciaio (due termoarredo nei bagni). Il bene al momento delle operazioni di rilievo possedeva inoltre due termo-camini a pellet.

L'impianto idrico risulta essere stato eseguito ex novo al momento dell'acquisto del bene e, secondo quanto dichiarato dai uno degli esecutati, è munito di certificazione di conformità.

L'impianto elettrico è stato anch'esso completamente rifatto intorno all'anno 2007 ma non risulta essere stato certificato ai sensi di Legge.

Le altezze interne al piano terra sono variabili da 2,70 metri a 4,30 metri, a seconda dei vani, in quanto esiste una porzione coperta a tetto; mentre al piano primo l'altezza media del piano è di 2,80 metri.

L'unità immobiliare è corredata da un ampio giardino che la circonda su tre lati e risulta recintato con muretto in bozze di muratura intonacate e recinzione con ringhiera metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi gli esecutati risultano residenti e abitanti presso l'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/12/1975 al 06/06/2005		Notaio Odoardo Paciarelli		42904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/1975	9452	7047
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Dal 06/06/2005 al 12/02/2009</b>		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	14/03/2006	5648	3324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	21/02/2006	79	67
<b>Dal 06/06/2005 al 12/02/2009</b>		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Antonietta Denaro		26124	3905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/02/2009	2869	1793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	21/02/2006	79	67
<b>Dal 12/02/2009 al 07/05/2018</b>		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Antonietta Denaro		26124	3905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/02/2009	2870	1794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	12/02/2009	623	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 07/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 16/02/2009  
Reg. gen. 2871 - Reg. part. 472  
Importo: € 340.000,00  
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A  
Contro  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta  
Data: 12/02/2009  
N° repertorio: 26125  
N° raccolta: 3906

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 06/12/2017  
Reg. gen. 21971 - Reg. part. 15004  
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in oggetto ricade all'interno dell'UTOE 5, l'area è regolamentata dalle NTA del Comune di Cascina e definita come "Sistema territoriale della pianura bonificata".

Classificazione dell'immobile: Edificio d'interesse ambientale

Scheda piano strutturale n.851

l'edificio è censito con n. 226 nell'elenco degli edifici posti fuori dal centro storico.

Secondo tale scheda esso è assoggettato all'art. 23.8 comma 3c) delle norme tecniche di attuazione con la quale sono definiti edifici di interesse ambientale: "...gli edifici di vecchio impianto, che presentano contenute alterazioni negli aspetti decorativi e formali e nei caratteri distributivi, ovvero di più recente edificazione rispetto a quelli di interesse tipologico, che completano il contesto storico-ambientale; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R3;



- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento una tantum di ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite di 20 metri quadrati di Superficie utile Lorda (Sul)- omissis"

Si informi anche l'immobile ricade in zona Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30 < TR < 200 anni con battente h < 30 cm.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto dichiara di aver inoltrato la richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Cascina, ufficio edilizia privata, protocollo 2212 del 22/01/2019; la responsabile dell'ufficio: "Macrostruttura 2 Governo del Territorio" ha risposto in data 11/02/2019 con raccomandata prot. 5358/19 (allegato n. 2 alla presente) quanto segue:

"-In riferimento alla richiesta di accesso atti di cui all'oggetto, si comunica che - da ricerca eseguita presso il nostro Archivio- è risultato quanto segue:

- 1) Per gli anni dal 1975 al 2006 a nome di no risultano pratiche.
- 2) per gli anni dal 2009 a oggi a nome di non risultano pratiche.

Si informa che antecedentemente all'anno 1975 non era previsto il deposito di pratiche edilizie per edifici di carattere rurale.

Stante la mancanza di elaborati grafici riconducibili a titoli edilizi rilasciati dall'Amm.ne Comunale, la verifica di conformità edilizia si è svolta sulla verifica dello stato grafico rappresentato dalla planimetria catastale agli atti (datata 27.01. 2006), ciò in considerazione che, nell'atto notarile di compravendita (di provenienza del bene), era stata dichiarata dal venditore la conformità del bene stesso e indicata la sua data di costruzione come antecedente al 01/09/1967.

Rispetto al suddetto elaborato, con le dovute riserve legate alla diversa rappresentazione di dettaglio e di scala, il rilievo metrico e fotografico eseguito dal sottoscritto hanno evidenziato le seguenti difformità riguardanti il piano terra:

-Variazione per modifiche prospettiche (aperture di ingresso)

-diversa distribuzione degli spazi interni nel piano terra con collegamento funzionale di un locale di sgombero alla zona soggiorno

-Apertura di portale per ampliare il collegamento della cucina al locale soggiorno.

-diversa destinazione di un vano (presumibilmente adibito a tinello) e dell'attiguo locale di sgombero del piano terra attualmente utilizzata ad uso abitativo come doppio-salone.

-Realizzazione di piccolo servizio igienico sanitario al piano terra attiguo al sottoscala.

- Rifacimento di tutti gli impianti civili e dell'impianto di riscaldamento.

Si precisa che la verifica di conformità, non avendo il sottoscritto reperito alcun grafico legato a titoli edilizi di raffronto, non ha potuto riguardare le sistemazioni esterne e le recinzioni.

L'immobile non risulta quindi regolare ai sensi della legge n° 47/1985 anche se la sua costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



## EVENTUALE SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI:

L'immobile è utilizzato attualmente per civile abitazione ma non risulta presentata alcuna pratica di deruralizzazione stante che lo stesso ricade in zona urbanistica Agricola.

Sarà necessario quindi presentare per regolarizzare la sua destinazione a civile abitazione al Comune di Cascina pratica di deruralizzazione ai sensi DEL CAPO III SEZ. IV (dell'art. 83 e seguenti) della LRT 65-2014 ss.mm.ii), versando all'amministrazione comunale i relative oneri finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, cosiddetti "Verdi " ( attualmente pari €. 20,33 / mc) stimabili indicativamente in complessivi €.11.500,00.

Inoltre viste che le opere di ristrutturazione, realizzate dagli esecutari in totale assenza di titolo edilizio , presentano anche opere strutturali sarà necessario inoltrare pratica di accertamento di conformità ai sensi del vigente art. 182 della LRT 65-2014 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità) presso l'Autorità competente Regionale ( ex Genio Civile) , in questo caso se l'autorità rilascerà autorizzazione in sanatoria, senza eventuali richieste di adeguamento dell' opera , si potrà procedere all'inoltro dell'Accertamento di conformità art. 209 LRT 65-2014 all'Amm.ne comunale .

In questo caso saranno dovuti all'A.C. oltre agli oneri verdi anche il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 185 della LRT 65-2014 e s.m.i. secondo le tabelle di determinazione adottate dall'A.C. versato in misura doppia a titolo di sanzione amm.va.

Al momento si stima tale importo determinato sulla porzione dell'U.I. oggetto delle opera (esclusivamente quindi sulla superficie del piano terra) pari a €. 5200 circa.

Si precisa che i suddetti importi di costi e oneri sono del tutto indicativi e dovranno essere opportunamente verificati presso il SUE del Comune di Cascina, prima di qualsiasi manifestazione d'interesse, in merito sia alla congruenza rispetto alle tabelle degli oneri urbanizzazione e del costo di costruzione ( che variano annualmente ) che alla corretta procedura di calcolo.

E' consigliabile inoltre informarsi preventivamente di eventuali variazioni legislative nel frattempo intervenute onde verificare che le procedure di accertamento di conformità suddette non siano state variate.

Inoltre si dovrà fare verificare se le opere strutturali eseguite in assenza di titolo siano conformi alla normativa vigente sia al momento dell'esecuzione delle stesse che a quella vigente nel periodo dell'aggiudicazione.

**SI PRECISA CHE NON POSSONO ESSERE VALUTABILI IN QUESTA SEDE EVENTUALI COSTI RELATIVI A OPERE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SISMICA CHE L'AUTORITA' REGIONALE PREPOSTA DOVESSE RICHIEDERE A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI ACCERTAMENTO ART. 182 lrt 65-2014 e ss.mm.ii. TALI COSTI SONO QUINDI ESCLUSI DALLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA.**

Infine è necessario verificare eventuali limitazioni alla sanatoria dei vani trasformati abitativi del piano terra derivanti dall'incidenza dell' indice di pericolosità idraulica elevato I3 ( battente idraulico inferiore ai 30 cm) .

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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



Dalla dichiarazione rilasciata dall'esecutato, risulta che gli impianti termico e idrico siano dotati delle dichiarazioni di conformità, che non sono state però prodotte al sottoscritto.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via C. Menotti, 85, piano T-1**  
Villetta, porzione di maggior fabbricato di due unità immobiliari residenziali, elevato su due piani fuori terra, ubicato sul lato ovest del predetto maggior fabbricato, composto al piano terra da ingresso direttamente in salone doppio, tinello collegato a cucina abitabile, disimpegno, bagno sottoscala con annesso locale ripostiglio. Da scala interna si accede al piano superiore dove troviamo due camere matrimoniali e una camera singola e un bagno a livello rialzato. L'immobile è corredato su tre lati da resede esclusivo di forma trapezoidale sul quale insisteva un locale di sgombero non più esistente residuando alla data odierna solo la platea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 53, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 244  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 363.000,00

Il sottoscritto ha eseguito alcune ricerche sul mercato immobiliare della zona, focalizzate su unità immobiliari con caratteristiche simili, ossia villette o unità immobiliari residenziali indipendenti nella frazione o nelle vicinanze di Latignano, dotate di giardino, recentemente rimodernate o ristrutturate con impianti a norma. Per tale indagine sono state quindi consultati i più noti portali web immobiliari, il borsino Fimaa 2018 e gli operatori immobiliari della zona, determinando un prezzo probabile medio di vendita che, in considerazione dell'attuale anomalia del mercato immobiliare che vede una forbice tra il prezzo di realizzo della vendita e quello offerto, risulta essere mediamente più basso del 10-15 % rispetto all'offerta.

La procedura di stima, eseguita per valori tipici, si è quindi rivolta alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, alle sue marginalità superiori all'ordinarietà dei beni suddetti (tra quelli selezionati come comparabili) che rendono il bene più appetibile sul mercato immobiliare quali il giardino di grandi dimensioni, il livello di finiture superiore, tranquillità della zona e panoramicità del contesto ed inoltre a quelle negative quali la strada di accesso non asfaltata e l'indice di pericolosità idraulica elevato.

La stima ha poi tenuto conto dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene attraverso accertamento di conformità art. 209 LRT 65-2014 e ss.mm.ii (sanzione amm.va e costo di costruzione) in particolare degli oneri verdi da versare all'A.C. di Cascina per la



deruralizzazione e quelli da versare per la sanatoria valutabili secondo i criteri di calcolo applicati ad oggi dalla amme comunale . Per un totale approssimativo, compreso onorari professionali di €. 20.000,00 .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cascina (PI) - Via C. Menotti, 85, piano T-1	242,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 375.100,00	100,00	€ 363.000,00
				Valore di stima:	€ 363.000,00

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

Pisa, li 24/03/2019

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via C. Menotti, 85, piano T-1**  
Villetta, porzione di maggior fabbricato di due unità immobiliari residenziali, elevato su due piani fuori terra, ubicato sul lato ovest del predetto maggior fabbricato, composto al piano terra da ingresso direttamente in salone doppio, tinello collegato a cucina abitabile, disimpegno, bagno sottoscala con annesso locale ripostiglio. Da scala interna si accede al piano superiore dove troviamo due camere matrimoniali e una camera singola e un bagno a livello rialzato. L'immobile è corredato su tre lati da resede esclusivo di forma trapezoidale sul quale insisteva un locale di sgombero non più esistente residuando alla data odierna solo la platea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 53, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 244 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade all'interno dell'UTOE 5, l'area è regolamentata dalle NTA del Comune di Cascina e definita come "Sistema territoriale della pianura bonificata". Classificazione dell'immobile: Edificio d'interesse ambientale Scheda piano strutturale n.851 l'edificio è censito con n. 226 nell'elenco degli edifici posti fuori dal centro storico . Secondo tale scheda esso è assoggettato all'art. 23.8 comma 3c) delle norme tecniche di attuazione con la quale sono definiti edifici di interesse ambientale : "...gli edifici di vecchio impianto, che presentano contenute alterazioni negli aspetti decorativi e formali e nei caratteri distributivi, ovvero di più recente edificazione rispetto a quelli di interesse tipologico, che completano il contesto storico-ambientale; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi: ? manutenzione, ordinaria e straordinaria; ? restauro e risanamento conservativo; ? ristrutturazione edilizia di tipo R3; ? ampliamento per addizioni igienico sanitarie; ? ampliamento una tantum di ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite di 20 metri quadrati di Superficie utile Lorda (Sul)- omissis"





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 341/2017 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via C. Menotti, 85, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 53, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 244	Superficie	242,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta generalmente in ottime condizioni conservative in quanto l'esecutato ha realizzato immediatamente dopo l'acquisto lavori di ristrutturazione edilizia.		
Descrizione:	Villetta, porzione di maggior fabbricato di due unità immobiliari residenziali, elevato su due piani fuori terra, ubicato sul lato ovest del predetto maggior fabbricato, composto al piano terra da ingresso direttamente in salone doppio, tinello collegato a cucina abitabile, disimpegno, bagno sottoscala con annesso locale ripostiglio. Da scala interna si accede al piano superiore dove troviamo due camere matrimoniali e una camera singola e un bagno a livello rialzato. L'immobile è corredato su tre lati da resede esclusivo di forma trapezoidale sul quale insisteva un locale di sgombero non più esistente residuando alla data odierna solo la platea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato da entrambi gli esecutati.		

