

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Rosso Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Trebbiano n. 21, piano 1-2 .....	5
<hr/>	
<b>Lotto 1</b> - Procedura Esecutiva 8/2023.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	6
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	9
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	8
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	10



Provenienze Ventennali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	11
Normativa urbanistica.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	11
Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T .....	12
<hr/>	
<b>Lotto 2</b> – Procedura esecutiva 107/2023.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni .....	15
Stato conservativo.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
<hr/>	
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
<hr/>	



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8 e 107/2023 del R.G.E.....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 200.000,00 .....</b>	<b>23</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00 .....</b>	<b>23</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 15/05/2023, il sottoscritto Arch. Del Rosso Elena, con studio in Via Del Borghetto, 83 - 56124 - Pisa (PI), e-mail ark.edr@gmail.com, PEC elena.delrosso@archiworldpec.it, Tel. 348 5607969, Fax 050 581168, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 18/07/2023 il G.E disponeva la riunione dei giudizi dell'esecuzione immobiliare 107/2023 alla 8/2023 ex artt. 524, 546 e 561 c.p.c.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Trebbiano n. 21, piano 1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di due unità immobiliari con accesso da resede privato che si affaccia sulla via Panicucci attraverso una scala esterna in muratura.

Internamente è composto da corridoio su cui si affaccia il soggiorno-cucina con terrazza, un ulteriore corridoio che conduce alle camere, al bagno e alla porta di accesso alla terrazza e, attraverso una porta a vetri, si entra in un secondo miniappartamento composto da una camera, un bagno e un soggiorno. In parte della terrazza è stato ricavato un cucinotto con pareti composte da pannelli di alluminio/pvc.

Al piano terreno si trova un magazzino/locale deposito e un loggiato sotto alla terrazza.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

---

Autorimessa e giardino pavimentato che corre su due lati del fabbricato condominiale. L'autorimessa si trova sul retro dell'edificio.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A CASCINA (PI) - VIA TREBBIANO N. 21, PIANO 1-2**

---



Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un maggior fabbricato condominiale. Vi si accede da via Trebbiano tramite resede condominiale e scale in muratura comune con l'appartamento confinante.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta composto nel seguente modo:

-quanto al piano primo, da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, tre balconi e scala in muratura di accesso al piano superiore

-quanto al piano secondo, da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi oltre a soffitta in proprietà esclusiva.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

---

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

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

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

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



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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/01/2018.

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari ad 1/3 di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata il 24/01/2019 al numero 10/9990 UR di Pisa, trascritta il 25/01/2019 ai nn.1541/1106 devoluta per legge.

**N.B.: Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.**

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

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

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

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

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

## **CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

Al Piano Terra con diritti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud est con diritti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con via Panicucci, ssa

## **CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	



Locale di deposito	8,50 mq	9,65 mq	0,20	1,93 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	4,74 mq	4,80 mq	0,50	2,40 mq	3,20 m	T
Cortile	150,00 mq	170,00 mq	0,18	30,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1991 al 17/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 823, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 991,59 Piano T-1
Dal 17/10/2009 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 823, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 917,49 Piano T-1

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 823, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq



		Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 823, Sub. 6 Categoria A6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 77,68 Piano T
Dal 17/10/2009 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 823, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 44,62 Piano T

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	823	8		A2	3	8,5 vani		917,49 €	T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	823	6		C6	3	16 mq	20 mq	44,62 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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



## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T

L'appartamento e il garage si presentano in un mediocre stato conservativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1

L'appartamento è occupato dagli esecutati: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T

L'appartamento è occupato dagli esecutati: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1964	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mauro Lemmi di Cascina (PI)	25/05/1964	63983	3513
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/06/1964	4113	1976
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/05/2010	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Di Sacco Rinaldo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2010	681	9990
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Pisa	14/07/2010	13868	8618
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 03/05/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Di Sacco Rinaldo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2010	681	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Pisa	14/07/2010	13868	8618
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 03/05/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di Di Sacco Rinaldo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2010	681	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Pisa	14/07/2010	13868	8618
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

**N.B.:** L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto in data 16/01/2018. A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata devoluta per legge la quota di 1/3 ma non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 15/06/2010  
Reg. gen. 11452 - Reg. part. 2408  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Massimo Cariello di Pisa  
N° repertorio: 17094  
N° raccolta: 5562  
Note: L'ipoteca grava sul foglio 10, part.832, sub.8

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 14/02/2023  
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2068  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T

---

Aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1 R.U. vigente)

1. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi nelle aree residenziali di

completamento sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento una tantum di ciascuna unità immobiliare principale esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati; l'ampliamento è comunque consentito nel limite di 40 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) nel caso di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica



attraverso la progettazione e la realizzazione dell'unità abitativa interessata nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;

- ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
- ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate senza incremento di Superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dei parametri di cui al comma 5;
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
- demolizione;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI N.4, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SEVERINO PANICUCCI, PIANO T**

---

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

- 1) Concessione Edilizia - nulla osta alla costruzione- pratica 404/64 protocollo n.17774 del 22/10/1964 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 2) Concessione Edilizia in variante - nulla osta alla costruzione di magazzino e ampliamento civile abitazione - pratica 104/71 protocollo n.5414 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 3) Concessione edilizia - nulla osta all'ampliamento e alla modifica di civile abitazione - pratica n.257/78 protocollo 10319 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 4) Concessione Edilizia - modifica alla civile abitazione - pratica 137/91 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 5) Attestazione di conformità in sanatoria - opere eseguite in parte in difformità da titolo abilitativo ed in parte in assenza di titolo - pratica 768/07 prot.209/2007 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- 6) Concessione in sanatoria (L.47/85) n.4852 pratica n. 3470 rilasciata il 12/11/1997
- 7) Concessione edilizia in sanatoria (L.724/94) n.761-762 del 18/09/2002 pratica n. 95/303 prot.n.95/3217

### **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 idrico.

Lo stato dei luoghi risulta alterato per quanto segue.

L'appartamento è stato suddiviso in due ulteriori appartamenti collegati da una porta interna. Sulla terrazza è stato edificato, con materiali leggeri, una ulteriore stanza attualmente adibita a cucina per il cui accesso è stata



aperta una porta in un muro portante, per la quale non risulta deposito al Genio Civile.

L'abuso edilizio potrà essere sanato attraverso accertamento di conformità in sanatoria purché siano rispettate le norme del vigente regolamento edilizio ed urbanistico in termini di rispondenza alla normativa strutturale ed energetica che, ad oggi, non risultano rispettate.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Trebbiano n. 21, piano 1-2

### 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 4/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

A nord con diritti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano inferiore con diritti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est con resede condominiale (BCNC), ssa

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	100,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	1-2
Balcone scoperto	14,26 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1993 al 21/02/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 729, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 867,65 Piano 1-2
Dal 21/02/1994 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 729, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 867,65 Piano 1-2
Dal 13/02/2008 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 729, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 755,58 Piano 1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	729	6		A2	3	7 vani	121 mq	755,58 €	1-2	

## PRECISAZIONI

Nel salotto è presente un camino a legna, che non risulta autorizzato.



## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione. È stato realizzato un cappotto termico interno nella camera matrimoniale del piano secondo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1993 al 21/02/1994	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/1994 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio alfredo Landini di Pisa	21/02/1994	390088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/03/1994	2514	1776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/1994 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Giulio Alfredo Landini di Pisa	21/02/1994	390088	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/03/1994	2514	1776
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 13/02/2008</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Cappelli di Pisa	13/02/2008	20937	5914
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2008	3610	2179
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 13/02/2008</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Cappelli di Pisa	13/02/2008	20937	5914
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2008	3610	2179
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 15/06/2010  
Reg. gen. 11452 - Reg. part. 2408  
Importo: € 408.089,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 204.044,80  
Rogante: Notaio Massimo Cariello di Pisa  
Data: 10/06/2010  
N° repertorio: 17094  
N° raccolta: 5562

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 05/07/2023  
Reg. gen. 13190 - Reg. part. 9733  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1 delle Norme di attuazione del R.U. vigente)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n.224/1988 presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 10/07/1988 e rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 31/12/1991 per l'edificazione di civili abitazioni;  
Variante del 08/07/1993;  
Abitabilità NON RILASCIATA (vedi doc. allegata).

## 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 Severino Panicucci n.4, piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di due unità immobiliari con accesso da resede privato che si affaccia sulla via Panicucci attraverso una scala esterna in muratura. Internamente è composto da corridoio su cui si affaccia il soggiorno-cucina con terrazza, un ulteriore corridoio che conduce alle camere, al bagno e alla porta di accesso alla terrazza e, attraverso una porta a vetri, si entra in un secondo miniappartamento composto da una camera, un bagno e un soggiorno. In parte della terrazza è stato ricavato un cucinotto con pareti composte da pannelli di alluminio/pvc. Al piano terreno si trova un magazzino/locale deposito e un loggiato sotto alla terrazza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 823, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 167.916,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T  
Autorimessa e giardino pavimentato che corre su due lati del fabbricato condominiale. L'autorimessa si trova sul retro dell'edificio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 823, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 29.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1	139,93 mq	1.200,00 €/mq	€ 167.916,00	100,00%	€ 167.916,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T	33,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 29.400,00	100,00%	€ 29.400,00
				Valore di stima:	€ 197.316,00

Valore di stima: € 197.316,00

**Valore finale di stima: € 200.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Trebbiano n. 21, piano 1-2  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un maggior fabbricato condominiale. Vi si accede da via Trebbiano tramite resede condominiale e scale in muratura comune con l'appartamento confinante. L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta composto nel seguente modo: -quanto al piano primo, da ingresso-soggiorno. cucina, disimpegno,



bagno, ripostiglio, tr balconi e scala in muratura di accesso al piano superiore -quanto al piano secondo, da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi oltra a soffitta in proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 729, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 113.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cascina (PI) - via Trebiano n. 21, piano 1-2	113,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 113.750,00	100,00%	€ 113.750,00
				Valore di stima:	€ 113.750,00

Valore di stima: € 113.000,00

**Valore finale di stima: € 113.000,00**

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 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Del Rosso Elena

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - Lotto1
- ✓ Estratti di mappa - Lotto2
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto1
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto2
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto2
- ✓ Concessione edilizia - Sanatoria lotto1
- ✓ Foto - Lotto1
- ✓ Foto - Lotto2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di due unità immobiliari con accesso da resede privato che si affaccia sulla via Panicucci attraverso una scala esterna in muratura. Internamente è composto da corridoio su cui si affaccia il soggiorno-cucina con terrazza, un ulteriore corridoio che conduce alle camere, al bagno e alla porta di accesso alla terrazza e, attraverso una porta a vetri, si entra in un secondo miniappartamento composto da una camera, un bagno e un soggiorno. In parte della terrazza è stato ricavato un cucinotto con pareti composte da pannelli di alluminio/pvc. Al piano terreno si trova un magazzino/locale deposito e un loggiato sotto alla terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 823, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1 R.U. vigente) 1. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi nelle aree residenziali di completamento sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi: · manutenzione, ordinaria e straordinaria; · restauro e risanamento conservativo; · ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6 · ampliamento per addizioni igienico sanitarie; · ampliamento una tantum di ciascuna unità immobiliare principale esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati; l'ampliamento è comunque consentito nel limite di 40 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) nel caso di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione dell'unità abitativa interessata nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5; · ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia; · ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate senza incremento di Superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dei parametri di cui al comma 5; · sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione; · demolizione;
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T  
Autorimessa e giardino pavimentato che corre su due lati del fabbricato condominiale. L'autorimessa si trova sul retro dell'edificio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 823, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 200.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Trebbiano n. 21, piano 1-2  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un maggior fabbricato condominiale. Vi si accede da via Trebbiano tramite resede condominiale e scale in muratura comune con l'appartamento confinante. L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta composto nel seguente modo: -quanto al piano primo, da ingresso-soggiorno. cucina, disimpegno,



bagno, ripostiglio, tre balconi e scala in muratura di accesso al piano superiore -quanto al piano secondo, da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi oltre a soffitta in proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 729, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1 delle Norme di attuazione del R.U. vigente)

**Prezzo base d'asta: € 113.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - via Severino Panicucci n.4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 823, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	139,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in un mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di due unità immobiliari con accesso da resede privato che si affaccia sulla via Panicucci attraverso una scala esterna in muratura. Internamente è composto da corridoio su cui si affaccia il soggiorno-cucina con terrazza, un ulteriore corridoio che conduce alle camere, al bagno e alla porta di accesso alla terrazza e, attraverso una porta a vetri, si entra in un secondo mini-appartamento composto da una camera, un bagno e un soggiorno. In parte della terrazza è stato ricavato un cucinotto con pareti composte da pannelli di alluminio/pvc. Al piano terreno si trova un magazzino/locale deposito e un loggiato sotto alla terrazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - via Severino Panicucci, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 823, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa e giardino pavimentato che corre su due lati del fabbricato condominiale. L'autorimessa si trova sul retro dell'edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato, oltre agli esecutati, anche dal marito della sig. **** Omissis ****, il sig. **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - via Trebbiano n. 21, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 729, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	113,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato di conservazione. E' stato realizzato un cappotto termico interno nella camera matrimoniale del piano secondo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un maggior fabbricato condominiale. Vi si accede da via Trebbiano tramite resede condominiale e scale in muratura comune con l'appartamento confinante. L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta composto nel seguente modo: -quanto al piano primo, da in gresso-soggiorno. cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, tra balconi e scala in muratura di accesso al piano superiore -quanto al piano secondo, da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi oltre a soffitta in proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

