
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cei David, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 5 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 6 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 6 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 7 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 7 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 8 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 9 |
| Dati Catastali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 9 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 10 |
| Precisazioni..... | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 10 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 10 |
| Patti | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 10 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 11 |
| Stato conservativo | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 11 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 11 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 11 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 12 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 12 |
| Stato di occupazione | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 12 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 12 |
| Provenienze Ventennali | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 12 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 14 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 16 |
| Normativa urbanistica | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 17 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 17 |
| Regolarità edilizia | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 18 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 19 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 19 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T..... | 20 |
| Stima / Formazione lotti..... | 20 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 22 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 24 |
| Lotto Unico | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E. | 25 |



| | |
|---|----|
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00 | 25 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 27 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | 27 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 28 |



INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Geom. Cei David, con studio in Via Confina Fucecchio, 3 - 56029 - Santa Croce sull'Arno (PI), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Trattasi di unità immobiliare per abitazione, porzione di maggiore consistenza, di fatto facente parte di unica abitazione, in maggior fabbricato, articolata da terra e tetto su due piani fuori terra, oltre soffitta e resede a comune con altra u.i. facente parte della medesima consistenza e proprietà.

La presente u.i. è composta al proprio interno da tre vani al piano terra, quattro vani, oltre due ampi disimpegni e due bagni al piano primo e da due vani sottotetto.

Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, porzione di maggiore consistenza residenziale, di fatto facente parte dell'attigua abitazione, porzione di maggiore consistenza, posta unicamente al piano terra e composta al proprio interno di un unico ampio vano, oltre sottoscala e resede esterno a comune con la suddetta abitazione.

Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

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

Si attesta la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

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

Si attesta la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

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

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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

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

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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare ad uso abitazione, confina con residua proprietà dell'esecutato, proprietà
proprietà s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

L'unità immobiliare ad uso magazzino, confina con residua proprietà dell'esecutato, proprietà
proprietà , s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|--|----------------|--------------|
| Abitazione | 158,00 mq | 165,00 mq | 1,00 | 165,00 mq | 3,00 m | T-1 |
| Soffitta | 35,00 mq | 38,00 mq | 0,20 | 7,60 mq | 1,90 m | 2 |
| Giardino | 85,00 mq | 90,00 mq | 0,10 | 9,00 mq | 0,00 m | T |
| Locali accessori | 35,00 mq | 38,00 mq | 0,60 | 22,80 mq | 2,80 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 204,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |



| | | |
|--|------------------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 204,40 mq | |
|--|------------------|--|

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Magazzino | 67,00 mq | 68,00 mq | 0,60 | 40,80 mq | 3,15 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 40,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 40,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|------------------|---|
| Dal 08/06/1979 al 05/12/1989 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 509,23 Piano T-1-2 |
| Dal 05/12/1989 al 26/11/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 509,23 Piano T-1-2 |
| Dal 26/11/1992 al 09/10/2003 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 509,23 Piano T-1-2 |
| Dal 09/10/2003 al 29/11/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 509,23 Piano T-1-2 Graffato 219/6-219/7 |



Il titolare dei diritti catastali corrisponde a quello dei diritti reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 08/06/1979 al 05/12/1989 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 68 Rendita € 210,71 Piano T |
| Dal 05/12/1989 al 26/11/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 68 Rendita € 210,71 Piano T |
| Dal 26/11/1992 al 09/10/2003 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 68 Superficie catastale 73 mq Rendita € 210,71 Piano T |
| Dal 09/10/2003 al 29/11/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 219, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 68 Superficie catastale 73 mq Rendita € 210,71 Piano T |

Il titolare dei diritti catastali corrisponde a quello dei diritti reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|-------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 219 | 4 | | A4 | 2 | 8,5 | 214 mq | 509,23 € | T-1-2 | 219/6-219/7 |

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Nei sopralluoghi effettuati, sono state riscontrate varie difformità edilizie e catastali.

Sarà necessario procedere ad una sanatoria edilizia, prima di poter aggiornare la situazione catastale, nei 120 giorni successivi all'assegnazione definitiva, come previsto dal comma 6, art. 40, L. 47/85.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 219 | 3 | | C2 | 3 | 68 | 73 mq | 210,71 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nei sopralluoghi effettuati, sono state riscontrate varie difformità edilizie e catastali.

Sarà necessario procedere ad una sanatoria edilizia, prima di poter aggiornare la situazione catastale, nei 120 giorni successivi all'assegnazione definitiva, come previsto dal comma 6, art. 40, L. 47/85.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Nel corso dei sopralluoghi e dei successivi accertamenti presso gli organi competenti, sono state riscontrate alcune difformità, meglio specificate nella successiva normativa urbanistica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Nel corso dei sopralluoghi e dei successivi accertamenti presso gli organi competenti, sono state riscontrate alcune difformità, meglio specificate nella successiva normativa urbanistica.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato risulta normale, anche se sono presenti evidenti fenomeni di umidità e di condense da risolvere, oltre le normali opere di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato risulta normale, anche se sono presenti evidenti fenomeni di umidità e di condense da risolvere, oltre le normali opere di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

si

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

si

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Non si rileva la presenza di servitù apparenti, salvo quella esercitata sul fondo limitrofo per l'accesso pedonale e carrabile all'immobile pignorato. Tale servitù risulta esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 2,60 fino alla pubblica strada, posta a ml. 2,50 dal prospetto sud del fabbricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Non si rileva la presenza di servitù apparenti, salvo quella esercitata sul fondo limitrofo per l'accesso pedonale e carrabile all'immobile pignorato. Tale servitù risulta esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 2,60 fino alla pubblica strada, posta a ml. 2,50 dal prospetto sud del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, costruito in epoca remota con metodi tradizionali, quale muratura portante, solai in legno e fondazioni continue. Gli infissi interni ed esterni in legno, i pavimenti in cotto o graniglia, le scale in pietra, il manto di copertura in laterizio, i muri completamente intonacati ed imbiancati, sia all'esterno che all'interno. I servizi igienici ed alcuni pavimenti ristrutturati in epoca recente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, costruito in epoca remota con metodi tradizionali, quale muratura portante, solai in legno e fondazioni continue. Gli infissi interni ed esterni in legno, i pavimenti in cotto o graniglia, le scale in pietra, il manto di copertura in laterizio, i muri completamente intonacati ed imbiancati, sia all'esterno che all'interno. I servizi igienici ed alcuni pavimenti ristrutturati in epoca recente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 26/11/1992 al 11/10/2003 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ANNA GAUDIANO | 26/11/1992 | 6772 | 486 |



| | | Trascrizione | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | PISA | 02/12/1992 | 14990 | 9882 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 11/01/2003 al 09/12/2022 | COMPRAVENDITA | | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | NOTAIO SALVATORE CATANIA | 09/10/2003 | 999 | 401 | |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | PISA | 11/10/2003 | 20547 | 13497 | |
| | Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |

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.

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|--|
| Dal 26/11/1992 al 11/10/2003 | COMPRAVENDITA | | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | NOTAIO ANNA GAUDIANO | 26/11/1992 | 6772 | 486 | |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | PISA | 02/12/1992 | 14990 | 9882 | |
| | Registrazione | | | | |
| | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Dal 11/01/2003 al 09/12/2022 | COMPRAVENDITA | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SALVATORE CATANIA | 09/10/2003 | 999 | 401 |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | PISA | 11/10/2003 | 20547 | 13497 |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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.

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PISA il 11/10/2003
Reg. gen. 20548 - Reg. part. 4182

Formalità a carico della procedura



Rogante: NOTAIO CATANIA SALVATORE

Data: 09/10/2003

N° repertorio: 1000

N° raccolta: 402

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a PISA il 14/12/2009

Reg. gen. 25045 - Reg. part. 5038

Importo: € 168.000,00

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a PISA il 04/03/2016

Reg. gen. 3497 - Reg. part. 572

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a PISA il 10/04/2019

Reg. gen. 7394 - Reg. part. 1132

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISA il 16/02/2022

Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2103

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta ad € 3.468,82, di cui € 140,00 per diritti, € 59,00 per bolli ed € 3.269,82 per imposte ipotecarie.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PISA il 11/10/2003
Reg. gen. 20548 - Reg. part. 4182
Importo: € 294.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a PISA il 14/12/2009
Reg. gen. 25045 - Reg. part. 5038

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a PISA il 04/03/2016
Reg. gen. 3497 - Reg. part. 572



- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a PISA il 10/04/2019
Reg. gen. 7394 - Reg. part. 1132

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISA il 16/02/2022
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2103

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta ad € 3.468,82, di cui € 140,00 per diritti, € 59,00 per bolli ed € 3.269,82 per imposte ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

L'edificio di cui l' unità immobiliare oggetto di stima è parte è ubicato in zona storica (Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche) e regolato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina (PI), equiparabile alle zone "A" del D.M. 1444 del 1968 ed è catalogato con il codice 2 (edificio di interesse tipologico).

Per tale tipo di edificio è prevista la ristrutturazione "R2" normata dall'art. 15 delle N.T.A.

Nello specifico trattasi di ristrutturazione con modifiche alle strutture orizzontali, con eventuale cambio d'uso, senza demolizione totale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

L'edificio di cui l' unità immobiliare oggetto di stima è parte è ubicato in zona storica (Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche) e regolato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina (PI), equiparabile alle zone "A" del D.M. 1444 del 1968 ed è catalogato con il codice 2 (edificio di interesse tipologico).



Per tale tipo di edificio è prevista la ristrutturazione "R2" normata dall'art. 15 delle N.T.A.
Nello specifico trattasi di ristrutturazione con modifiche alle strutture orizzontali, con eventuale cambio d'uso, senza demolizione totale.

Tale tipologia d'intervento ne consentirebbe un migliore utilizzo degli spazi che nel caso di specie potrebbe consentire di ricavare due unità immobiliari completamente autonome.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente è stato modificato e frazionato internamente con Concessione Edilizia n. 43/1989, rilasciata il 20/04/1989 e successiva Variante autorizzata il 16/08/1989.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti, sono emerse varie difformità.

Nel dettaglio così riassumibili:

- diverso utilizzo di una porzione del piano terra;
- diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo.

Il tutto come meglio appare dall'elaborato grafico allegato alla presente.

Tali difformità, potranno essere sanate entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, nella quasi totalità, attraverso una doppia sanatoria, sismica ed edilizia, oltre ad opportuna variazione catastale, con una spesa complessiva di € 12.000,00 circa, compreso sanzioni, oblazioni, diritti, spese tecniche ed adeguamenti statici.

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.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente è stato modificato e frazionato internamente con Concessione Edilizia n. 43/1989, rilasciata il 20/04/1989 e successiva Variante autorizzata il 16/08/1989.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti, sono emerse varie difformità.

Nel dettaglio così riassumibili:

- diverso utilizzo di una porzione del piano terra;
- diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo.

Il tutto come meglio appare dall'elaborato grafico allegato alla presente.

Tali difformità, potranno essere sanate entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, nella quasi totalità, attraverso una doppia sanatoria, sismica ed edilizia, oltre ad opportuna variazione catastale, con una spesa complessiva di € 12.000,00 circa, compreso sanzioni, oblazioni, diritti, spese tecniche ed adeguamenti statici.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte non risulta inserito in un contesto condominiale salvo le parti comuni previste dal Codice Civile (porzione di edificio di maggiore consistenza).



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte non risulta inserito in un contesto condominiale salvo le parti comuni previste dal Codice Civile (porzione di edificio di maggiore consistenza).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Non si è ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti in quanto trattasi di fatto di immobile attualmente utilizzato come monofamiliare e frazionabile solo a seguito di opere di ristrutturazione edilizia (immobile in sviluppo).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2
Trattasi di unità immobiliare per abitazione, porzione di maggiore consistenza, di fatto facente parte di unica abitazione, in maggior fabbricato, articolata da terra e tetto su due piani fuori terra, oltre soffitta e resede a comune con altra u.i. facente parte della medesima consistenza e proprietà. La presente u.i. è composta al proprio interno da tre vani al piano terra, quattro vani, oltre due ampi disimpegni e due bagni al piano primo e da due vani sottotetto. Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 219, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 219/6-219/7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 173.740,00
La ricerca del più probabile valore di mercato, sarà effettuata attraverso il valore di trasformazione del bene.
Considerando le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato e le risultanze delle ricerche di mercato effettuate è possibile attribuire un valore di mercato attuale pari ad € 850,00 per mq. di superficie commerciale.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T
Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, porzione di maggiore consistenza residenziale, di fatto facente parte dell'attigua abitazione, porzione di maggiore consistenza, posta unicamente al piano terra



e composta al proprio interno di un unico ampio vano, oltre sottoscala e resede esterno a comune con la suddetta abitazione. Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 219, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 34.680,00

La ricerca del più probabile valore di mercato, sarà effettuata attraverso il valore di trasformazione del bene.

Considerando le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato e le risultanze delle ricerche di mercato effettuate è possibile attribuire un valore di mercato attuale pari ad € 850,00 per mq. di superficie commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T- 1-2 | 204,40 mq | 850,00 €/mq | € 173.740,00 | 100,00% | € 173.740,00 |
| Bene N° 2 - Magazzino Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | 40,80 mq | 850,00 €/mq | € 34.680,00 | 100,00% | € 34.680,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 208.420,00 |

Valore di stima: € 208.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 12000,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 5,00 | % |
| Mancato periodo di commercializzazione | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 165.000,00

Data la particolarità dell'immobile, sia a livello tipologico (ampi vani e grandi altezze interne), sia di utilizzo (magazzino usato ad abitazione), sarà necessario procedere ad una stima mirata alla ricerca del Valore di Trasformazione dell'immobile, poiché stimarlo con il metodo diretto del confronto di mercato porterebbe ad un risultato forviante e non corrispondente alla realtà. Nel caso di specie attribuire un valore di mercato in linea con le medie di valore al mq. reperibili nel particolare segmento di mercato, ma anche presso l'OMI, porterebbero



ad una sopravvalutazione dell'immobile se considerato, ad uso esclusivamente residenziale ed ad una sottovalutazione se considerato diviso tra uso magazzino ed uso abitazione.

Di fatto trattasi di immobile di rilevanza storico-architettonica, su cui necessitano importanti interventi edilizi ed impiantistici, tali da renderlo appetibile sul mercato immobiliare.

Il valore di trasformazione può essere determinato, simulando un ordinario sviluppo immobiliare, attraverso una DCFA (Analisi del flusso di cassa) che con l'analisi di un ipotetico bilancio immobiliare, costituito da costi e ricavi articolati nel tempo, determini il Valore Attuale Netto (VAN) dell'immobile nell'attuale conformazione che coincide con l'attuale valore di mercato.

Tale DCFA (allegata alla presente) si basa sull'ipotesi di una ristrutturazione totale del fabbricato e sulla rivendita finale, di mq. 280 circa di superficie commerciale, ad un prezzo totale di € 485.000,00 (circa € 1.730,00/mq.) in linea con i parametri di mercato e la banca dati OMI per tale zona, opportunamente verificati tramite una reale MCA (Market Comparison Approach) anch'essa allegata alla presente. Il costo complessivo dell'intervento compreso gli oneri concessori e le spese tecniche necessarie ammonta ad € 250.000,00 (circa €/mq. 1000,00). Il saggio di capitalizzazione ricavato dal mercato è pari allo 0,3% mensile equivalente al 3,66% annuale.

Nel calcolo del valore di mercato attraverso il confronto diretto sono stati analizzati tre atti di compravendita effettivamente avvenuti negli ultimi 18 mesi nel segmento di mercato di riferimento e nello specifico:

- atto compravendita ai rogiti notaio Todaro Giuseppe del 26/10/2021, rep. 778, rac. 641;
- atto compravendita ai rogiti notaio Caccetta Angelo del 09/03/2022, rep.85259, rac. 31277;
- atto compravendita ai rogiti notaio Acciaioli Francesca del 23/09/2022, rep.4044, rac. 3018.

Al valore di mercato stimato pari ad € 208.000,00 andrà applicata una riduzione pari ad € 12.000,00 per costi di regolarizzazione edilizia e catastale ed un ulteriore 15% per il mancato periodo di commercializzazione e delle particolari condizioni di accesso all'immobile, determinando un valore di stima arrotondato pari ad € 165.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva la presenza di varie difformità edilizie, urbanistiche e catastali, sanabili nella quasi totalità attraverso sanatoria edilizia e strutturale, con successiva regolarizzazione catastale.

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.

Santa Croce sull'Arno, li 14/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cei David



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - PERMESSI COMUNALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO DIFFORMITA' RISCONTRATE
- ✓ N° 2 Altri allegati - SCHEDE DI VALUTAZIONE
- ✓ N° 12 Foto - FOTOGRAFIE INTERNE ED ESTERNE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2
Trattasi di unità immobiliare per abitazione, porzione di maggiore consistenza, di fatto facente parte di unica abitazione, in maggior fabbricato, articolata da terra e tetto su due piani fuori terra, oltre soffitta e resede a comune con altra u.i. facente parte della medesima consistenza e proprietà. La presente u.i. è composta al proprio interno da tre vani al piano terra, quattro vani, oltre due ampi disimpegni e due bagni al piano primo e da due vani sottotetto. Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 219, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 219/6-219/7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte è ubicato in zona storica (Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche) e regolato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina (PI), equiparabile alle zone "A" del D.M. 1444 del 1968 ed è catalogato con il codice 2 (edificio di interesse tipologico). Per tale tipo di edificio è prevista la ristrutturazione "R2" normata dall'art. 15 delle N.T.A. Nello specifico trattasi di ristrutturazione con modifiche alle strutture orizzontali, con eventuale cambio d'uso, senza demolizione totale.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T
Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, porzione di maggiore consistenza residenziale, di fatto facente parte dell'attigua abitazione, porzione di maggiore consistenza, posta unicamente al piano terra e composta al proprio interno di un unico ampio vano, oltre sottoscala e resede esterno a comune con la suddetta abitazione. Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 219, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte è ubicato in zona storica (Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche) e regolato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina (PI), equiparabile alle zone "A" del D.M. 1444 del 1968 ed è catalogato con il codice 2 (edificio di interesse tipologico). Per tale tipo di edificio è prevista la ristrutturazione "R2" normata dall'art. 15 delle N.T.A. Nello specifico trattasi di ristrutturazione con modifiche alle strutture orizzontali, con eventuale cambio d'uso, senza demolizione totale. Tale tipologia d'intervento ne consentirebbe un migliore utilizzo degli spazi che nel caso di specie potrebbe consentire di ricavare due unità immobiliari completamente autonome.

Prezzo base d'asta: € 165.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 219, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 219/6- 219/7 | Superficie | 204,40 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'immobile pignorato risulta normale, anche se sono presenti evidenti fenomeni di umidità e di condense da risolvere, oltre le normali opere di manutenzione ordinaria. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare per abitazione, porzione di maggiore consistenza, di fatto facente parte di unica abitazione, in maggior fabbricato, articolata da terra e tetto su due piani fuori terra, oltre soffitta e resede a comune con altra u.i. facente parte della medesima consistenza e proprietà. La presente u.i. è composta al proprio interno da tre vani al piano terra, quattro vani, oltre due ampi disimpegni e due bagni al piano primo e da due vani sottotetto. Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare. | | |

| Bene N° 2 - Magazzino | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Cascina (PI) - Via Visignano, 34, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 219, Sub. 3, Categoria C2 | Superficie | 40,80 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'immobile pignorato risulta normale, anche se sono presenti evidenti fenomeni di umidità e di condense da risolvere, oltre le normali opere di manutenzione ordinaria. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, porzione di maggiore consistenza residenziale, di fatto facente parte dell'attigua abitazione, porzione di maggiore consistenza, posta unicamente al piano terra e composta al proprio interno di un unico ampio vano, oltre sottoscala e resede esterno a comune con la suddetta abitazione. Il tutto con accesso da resede a comune delle due u.i. attestante il resede di altra proprietà, su cui si esercita diritto di passo pedonale e carrabile su una striscia di ml. 2,60 e il cui lato nord trovasi a 2,50 ml. dal prospetto sud dell'intero fabbricato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



| | |
|------------------------------|---|
| Stato di occupazione: | L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare. |
|------------------------------|---|



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PISA il 11/10/2003
Reg. gen. 20548 - Reg. part. 4182

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a PISA il 14/12/2009
Reg. gen. 25045 - Reg. part. 5038

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a PISA il 04/03/2016
Reg. gen. 3497 - Reg. part. 572

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a PISA il 10/04/2019
Reg. gen. 7394 - Reg. part. 1132



Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISA il 16/02/2022
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2103

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VISIGNANO, 34, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PISA il 11/10/2003
Reg. gen. 20548 - Reg. part. 4182

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a PISA il 14/12/2009
Reg. gen. 25045 - Reg. part. 5038

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a PISA il 04/03/2016
Reg. gen. 3497 - Reg. part. 572



- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a PISA il 10/04/2019
Reg. gen. 7394 - Reg. part. 1132

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISA il 16/02/2022
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2103

Formalità a carico della procedura

