
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	5
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	5
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	7
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	7
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	8
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	9
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	10
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	11
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	12



Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	12
Patti	133
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	133
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	133
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	13
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	13
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	14
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	14
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	16
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	16
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	18
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	18
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	21
Normativa urbanistica	22



Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	22
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	23
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	25
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 519.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	33
Bene N° 2 - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	33
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	33



INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 depositava nel fascicolo telematico verbale di giuramento .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T
- **Bene N° 2** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 .

Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su unico piano fuori terra, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto, composta da ampio soggiorno, locale cottura, due disimpegni, due camere, w.c. e porticato posto sul lato sud/ovest comunicante con il soggiorno .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 17/01/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 .

Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, oltre a piano intermedio, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto . Al piano terra è composta



da loggiato, ingresso, disimpegno, quattro locali, terrazza, w.c. e ulteriore disimpegno da cui si accede sia all'unità di cui al precedente bene, sia al piano intermedio ed al piano primo tramite scala interna esclusiva . Il piano intermedio, accessibile anche tramite scale esterne, è posto sopra porzione dell'unità abitativa di cui al Bene 1 e risulta composto da disimpegno, veranda e ampia terrazza praticabile . Il piano primo è composto da disimpegno, cucina / pranzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno reparto notte, tre camere e due w.c. .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 17/01/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza, il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 .

Il presente bene è formato dal resede pertinenziale anzidetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4, quale bene comune non censibile al sub. 5 ed al sub. 6 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 17/01/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T
- **Bene N° 2** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Oltre a quanto riportato nella relazione notarile, nei registri immobiliari risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa in data 18/09/2023, al n. 17588 del Registro Generale ed al n. 12862 del Registro Particolare a favore degli esecutati contro il **** Omissis **** deceduto in data 14/06/1985 .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Oltre a quanto riportato nella relazione notarile, nei registri immobiliari risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa in data 18/09/2023, al n. 17588 del Registro Generale ed al n. 12862 del Registro Particolare a favore degli esecutati contro il **** Omissis **** deceduto in data 14/06/1985 .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Oltre a quanto riportato nella relazione notarile, nei registri immobiliari risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa in data 18/09/2023, al n. 17588 del Registro Generale ed al n. 12862 del Registro Particolare a favore degli esecutati contro il **** Omissis **** deceduto in data 14/06/1985 .

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

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

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

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

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

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

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

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



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

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni oggetto della presente procedura formano un unico Lotto che nel suo insieme confina con Via Giuseppe Giusti, proprietà Betti o suoi aventi causa, proprietà Fantozzi / Mariotti o loro aventi causa, salvo se altri .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

I beni oggetto della presente procedura formano un unico Lotto che nel suo insieme confina con Via Giuseppe Giusti, proprietà Betti o suoi aventi causa, proprietà Fantozzi / Mariotti o loro aventi causa, salvo se altri .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni oggetto della presente procedura formano un unico Lotto che nel suo insieme confina con Via Giuseppe Giusti, proprietà Betti o suoi aventi causa, proprietà Fantozzi / Mariotti o loro aventi causa, salvo se altri .



CONSISTENZA

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,15 mq	117,91 mq	1	117,91 mq		Terra
Porticato	20,57 mq	23,18 mq	0,40	9,27 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				127,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del bene è stata ricavata dalla planimetria catastale, dai titoli edilizi e da misurazioni sul posto . I locali hanno altezze tra loro differenti .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	106,96 mq	134,59 mq	0,85	114,40 mq		Terra
Loggia	12,57 mq	14,81 mq	0,40	5,92 mq		Terra
Terrazza	7,46 mq	8,84 mq	0,25	2,21 mq		Terra
Veranda	30,94 mq	38,10 mq	0,95	36,20 mq		Intermedio
Terrazza	28,88 mq	36,23 mq	0,2	7,25 mq		Intermedio
Abitazione	105,02 mq	126,75 mq	1	126,75 mq		Primo
Terrazza	14,25 mq	14,35 mq	0,30	4,30 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				297,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La consistenza del bene è stata ricavata dalla planimetria catastale, dai titoli edilizi e da misurazioni sul posto . I locali hanno altezze tra loro differenti .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni risultano correttamente intestati ai debitori, per la quota di 3/4 alla **** Omissis **** e per la restante quota di 1/4 al **** Omissis **** .

Il presente bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 5 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 19/10/2005 pratica n. PI0116984 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10383.1/2005);
- variazione del 27/04/1999 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-CAMBIO D'USO DA GARAGE A CIVILE ABITAZIONE (n. A01607.1/1999);
- variazione del 17/03/1987 in atti dal 22/09/1998 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO (n. 781/1987);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

I beni risultano correttamente intestati ai debitori, per la quota di 3/4 alla **** Omissis **** e per la restante quota di 1/4 al **** Omissis **** .

Il presente bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 6 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 14/05/2008 pratica n. PI0148985 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7073.1/2008) .

A seguito della variazione di cui sopra sono stati soppressi gli immobili censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 25, Particella 335 sub. 2 e sub. 3 .

L'unità censita nel Foglio 25, Particella 335 sub. 2, deriva da :

- variazione del 27/04/1999 per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. A01608.1/1999);
- variazione del 17/03/1987, in atti dal 22/09/1998 per AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO (n. 781/1987) .

L'unità censita nel Foglio 25, Particella 335 sub. 3, deriva da :

- variazione del 27/04/1999 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n. A01609.1/1999) .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Il presente bene risulta intestato alla **** Omissis **** ed al **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4 (bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6) .

L'attuale censimento deriva da variazione del 27/04/1999 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n. A01610.1/1999) .



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	335	5		A2	2	6,5 vani	126 mq	520,33 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state riscontrate difformità tali da pregiudicare la conformità catastale .

Si evidenzia che nella mappa catastale non è rappresentata Via Giuseppe Giusti, che risulta in parte ricompresa nella Particella 335, mentre è rappresentata una strada vicinale che corre lungo il confine Ovest del mappale anzidetto, non più materializzata sul posto .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	335	6		A7	1	13 vani	316 mq	1618,06 €	Terra-Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state riscontrate evidenti difformità, ad eccezione della realizzazione, con pareti in cartongesso, di disimpegno al piano intermedio e la realizzazione di controsoffitto nei w.c. del piano primo .

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità del bene, ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale, con presentazione di nuova planimetria a variazione per un costo complessivo pari ad €. 850,00 (Euro ottococinquanta//00), compreso spese tecniche e diritti catastali .

Si evidenzia infine che nella mappa catastale non è rappresentata Via Giuseppe Giusti, che risulta in parte ricompresa nella Particella 335, mentre è rappresentata una strada vicinale che corre lungo il confine Ovest del mappale anzidetto, non più materializzata sul posto .



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	335	4		E					Terra	

Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione catastale in atti, si rileva la presenza di piccolo manufatto in muratura posto in angolo del confine nord/ovest del resede . Tale manufatto non è rappresentato nelle planimetrie e nella mappa catastale e non trova legittimità edilizia nella documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Cascina, pertanto dovrà essere rimosso con costo stimato in €. 2.000,00 .

Si evidenzia che nella mappa catastale non è rappresentata Via Giuseppe Giusti, che risulta in parte ricompresa nella Particella 335, mentre è rappresentata una strada vicinale che corre lungo il confine ovest del mappale anzidetto, non più materializzata sul posto .

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Sono state richieste visure catastali storiche, estratto della mappa, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, planimetria catastale, ispezioni ipotecarie, note di trascrizioni e richieste di accesso agli atti al Comune di Cascina per ricerca, visione e copia della documentazione urbanistica, certificati di residenza degli eseguiti .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Sono state richieste visure catastali storiche, estratto della mappa, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, planimetria catastale, ispezioni ipotecarie, note di trascrizioni e richieste di accesso agli atti al Comune di Cascina per ricerca, visione e copia della documentazione urbanistica, certificati di residenza degli eseguiti .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Sono state richieste visure catastali storiche, estratto della mappa, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, planimetria catastale, ispezioni ipotecarie, note di trascrizioni e richieste di accesso agli atti al Comune di Cascina per ricerca, visione e copia della documentazione urbanistica, certificati di residenza degli eseguiti .



PATTI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBIKATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

Come riportato nella relazione notarile in atti, il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, costituito da due unità abitative e da resede pertinenziale, è stato oggetto ad atto notarile di Destinazione Per Fini Meritevoli Di Tutela redatto in data 04/11/2015, repertorio 22625/9646, trascritto a Pisa in data 06/11/2015 al n. 11021 del Registro Particolare e annotazione presentata in data 04/11/2020 per la proroga della durata del vincolo di destinazione per ulteriori anni cinque .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBIKATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

Come riportato nella relazione notarile in atti, il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, costituito da due unità abitative e da resede pertinenziale, è stato oggetto ad atto notarile di Destinazione Per Fini Meritevoli Di Tutela redatto in data 04/11/2015, repertorio 22625/9646, trascritto a Pisa in data 06/11/2015 al n. 11021 del Registro Particolare e annotazione presentata in data 04/11/2020 per la proroga della durata del vincolo di destinazione per ulteriori anni cinque .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBIKATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

Come riportato nella relazione notarile in atti, il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, costituito da due unità abitative e da resede pertinenziale, è stato oggetto ad atto notarile di Destinazione Per Fini Meritevoli Di Tutela redatto in data 04/11/2015, repertorio 22625/9646, trascritto a Pisa in data 06/11/2015 al n. 11021 del Registro Particolare e annotazione presentata in data 04/11/2020 per la proroga della durata del vincolo di destinazione per ulteriori anni cinque .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBIKATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

L'unità di cui al presente bene risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, salvo precisare la presenza di numerose ed estese muffe causate dalla condensa, oltre alla rottura di un infisso esterno .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBIKATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

L'unità di cui al presente bene risulta in normali condizioni d'uso e manutenzione, non abitata .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBIKATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T



I beni di cui alla presente procedura esecutiva costituiscono nel loro insieme un unico organismo edilizio, pertanto non risultano inseriti in un contesto condominiale ne hanno parti in comune con altre unità immobiliari .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

I beni di cui alla presente procedura esecutiva costituiscono nel loro insieme un unico organismo edilizio, pertanto non risultano inseriti in un contesto condominiale ne hanno parti in comune con altre unità immobiliari .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati .
Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'utilizzo del pozzo presente nel resede pertinenziale risulta condiviso con il confinante .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati .
Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'utilizzo del pozzo presente nel resede pertinenziale risulta condiviso con il confinante .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati .
Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'utilizzo del pozzo presente nel resede pertinenziale risulta condiviso con il confinante .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente, avente un corpo di fabbrica principale elevato su due piani fuori terra con epoca di costruzione antecedente il 1958, ed un corpo di fabbrica, posto sul lato tergale, in parte elevato su due piani fuori terra ed in parte su unico piano realizzato in ampliamento in epoca successiva .

Il resede pertinenziale (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), a comune alle due unità abitative oggetto della presente perizia, ha camminamenti in porfido, la recinzione attestante Via Giuseppe Giusti (lato est) è in muratura e ringhiera, dotata di accesso pedonale e accesso carrabile con apertura automatizzata telecomandata a distanza, i rimanenti lati hanno recinzione in parte in muratura ed in parte in muratura con sovrastante rete metallica . Nel resede è presente un pozzo, con utilizzo condiviso con il confinante, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo . Nell'angolo nord/ovest del resede è presente un piccolo manufatto in muratura, che non trova rappresentazione catastale e nei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cascina, pertanto si presume che la sua costruzione sia avvenuta in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .

Il presente bene è formato dall'appartamento posto al piano terra, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso resede pertinenziale a comune con l'unità di cui al Bene 2 . Ha struttura in muratura ordinaria, facciate



intonacate e tinteggiate . La copertura in parte è piana e costituisce la terrazza praticabile del successivo Bene 2, e per la restante porzione a tetto composto da unica falda, sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame . Il porticato ha pavimentazione in cotto, gli infissi sono in parte in legno e vetro con persiane in legno verniciato di colore bianco, ed in parte sono in alluminio e vetro con persiane anch'esse in alluminio, le finestre sono dotate di inferriate ad eccezione di quella del w.c. . La porta in alluminio posta nel disimpegno reparto notte, alla data del sopralluogo era danneggiata pertanto non apribile . Le porte interne sono a scomparsa in alluminio con inserti in vetro, ad eccezione di quella del w.c. apribile ad anta, mentre la porta di collegamento con l'unità di cui al successivo Bene 2 è blindata . La pavimentazione è in cotto, i rivestimenti in ceramica . Il w.c. è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia . I locali interni sono pitturati in maniera tradizionale . Si evidenziano numerose ed estese muffe da condensa . L'unità è dotata di impianto citofonico e di impianto di allarme, marca Tecnoalarm con sensori agli infissi e volumetrici . L'impianto elettrico è sottotraccia con prese marca Vimar, l'impianto di riscaldamento ha radiatori in alluminio e tubazioni in rame . Il contatore per la fornitura dell'energia elettrica è posto in un locale al piano terra facente parte dell'unità di cui al Bene 2, quello per l'utenza del gas metano è posizionato in apposito alloggio situato nel resede pertinenziale, mentre quello per l'approvvigionamento idrico risulta a comune con l'altra unità abitativa, anch'essa oggetto della presente perizia, posto all'interno della recinzione attestante Via Giuseppe Giusti .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente, avente un corpo di fabbrica principale elevato su due piani fuori terra con epoca di costruzione antecedente il 1958, ed un corpo di fabbrica, posto sul lato tergale, in parte elevato su due piani fuori terra ed in parte su unico piano realizzato in ampliamento in epoca successiva .

Il resede pertinenziale (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), a comune alle due unità abitative oggetto della presente perizia, ha camminamenti in porfido, la recinzione attestante Via Giuseppe Giusti (lato est) è in muratura e ringhiera, dotata di accesso pedonale e accesso carrabile con apertura automatizzata telecomandata a distanza, i rimanenti lati hanno recinzione in parte in muratura ed in parte in muratura con sovrastante rete metallica . Nel resede è presente un pozzo, con utilizzo condiviso con il confinante, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo . Nell'angolo nord/ovest del resede è presente un piccolo manufatto in muratura, che non trova rappresentazione catastale e nei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cascina, pertanto si presume che la sua costruzione sia avvenuta in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .

La presente unità abitativa è costituita dal fabbricato elevato su due piani fuori terra di vecchia costruzione, avente struttura in muratura, tamponamenti interni anch'essi in muratura, ad eccezione di alcune pareti divisorie in cartongesso, copertura del tipo a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, canali di gronda e pluviali in rame, facciate intonacate e tinteggiate, nella parte inferiore rivestite in pietra . É parte dell'unità anche locale veranda e attigua terrazza praticabile, poste su porzione dell'unità di cui al precedente Bene 1 . La veranda ha struttura portante costituita da un telaio in acciaio, tamponamento in muratura intonacata e tinteggiata . La copertura con struttura in profili in ferro, sovrastanti pannelli isolanti e manto di copertura in tegole portoghesi .

Il piano terra, rialzato dal piano di campagna, è utilizzato come ufficio privato, ha infissi in legno e vetro, alcuni con doppio vetro, dotati di avvolgibili in pvc e persiane in alluminio . La pavimentazione è in mattonelle in scaglie di marmo, battiscopa in parte in marmo ed in parte in pvc per il passaggio interno di cavi . Il w.c. ha rivestimenti in ceramica, pavimenti in monocottura, dotato di lavabo e w.c. . Le scale interne di collegamento con il piano intermedio e primo, hanno rivestimento in marmo e ringhiera in ferro verniciato, con corrimano rivestito in legno .

Il piano intermedio ha pavimentazione in cotto, porta interna in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro camera, persiane in alluminio, dotato di camino con cappa di aspirazione in acciaio, impianto di climatizzazione con uno split . La terrazza praticabile ha pavimentazione in cotto, dotata di punto luce per il sottostante porticato, parapetti in muratura con sovrastante ringhiera in ferro verniciato che non risultano conformi alle vigenti normative .

Il piano primo ha infissi in legno con doppio vetro, avvolgibili in pvc e persiane in alluminio . Le porte interne



sono in legno tamburato, alcune dotate di inserti in vetro . I pavimenti sono in gres porcellanato, battiscopa in legno, rivestimenti in ceramica . La terrazza ha pavimenti in mattonelle in scaglie di marmo e parapetti in ferro verniciato . Un w.c. è dotato di mobile lavabo, w.c., bidet e doccia, mentre nell'altro w.c. è presente solo la vasca da bagno ed il w.c. .

Tutti i locali dell'unità sono pitturati in maniera tradizionale, nei soffitti del piano primo si evidenzia la perdita di aderenza dello strato della pittura .

L'unità è dotata di impianto citofonico e di impianto di allarme con sensori volumetrici .

L'impianto elettrico in parte è sottotraccia ed in parte fuori traccia, l'impianto di riscaldamento ha radiatori in alluminio e tubazioni in rame . Il contatore per la fornitura dell'energia elettrica è posto in un locale al piano terra, assieme al contatore per l'utenza dell'unità di cui al Bene 1 . Il contatore del gas metano è posto in apposito alloggio all'interno del resede pertinenziale, mentre quello per l'approvvigionamento idrico risulta a comune con l'altra unità abitativa, anch'essa oggetto della presente perizia, posto all'interno della recinzione attestante Via Giuseppe Giusti .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBIcata A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Alla data del sopralluogo i beni risultavano nella diponibilità degli esecutati . Il presente bene era condotto dalla figlia dell'esecutato, **** Omissis ****, in fase di trasloco in altra abitazione .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBIcata A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Alla data del sopralluogo i beni risultavano nella diponibilità degli esecutati .

Il presente bene al piano primo era privo di arredi, mentre al piano terra e rialzato era in corso un trasloco .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBIcato A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Alla data del sopralluogo i beni risultavano nella diponibilità degli esecutati .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBIcata A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983 al 14/06/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Odoardo Paciarelli	28/12/1983	51083	3195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	17/01/1984	1043	898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/06/1985	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	06/05/1986		3853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	12/12/1985	36	630

L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Pisa in data 18/09/2023 al n. 17588 del Registro Generale, ed al n. 12862 del Registro Particolare .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983 al 14/06/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Odoardo Paciarelli	28/12/1983	51083	3195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	17/01/1984	1043	898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/1985	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	06/05/1986		3853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	12/12/1985	36	630



L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Pisa in data 18/09/2023 al n. 17588 del Registro Generale, ed al n. 12862 del Registro Particolare .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983 al 14/06/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Odoardo Paciarelli	28/12/1983	51083	3195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	17/01/1984	1043	898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/1985	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	06/05/1986		3853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	12/12/1985	36	630		

L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Pisa in data 18/09/2023 al n. 17588 del Registro Generale, ed al n. 12862 del Registro Particolare .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 21/01/2013



Reg. gen. 1053 - Reg. part. 144
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Dott.ssa Denaro Maria Antonietta
Data: 18/01/2013
N° repertorio: 30534
N° raccolta: 5969

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 22/12/2015
Reg. gen. 18814 - Reg. part. 3170
Quota: 1/4
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.951,40
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 16/12/2015
N° repertorio: 2616
Note: A margine della presente trascrizione risulta il seguente annotamento : - n. 835 del 24/03/2017, per restrizione di beni .

Trascrizioni

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pisa il 06/11/2015
Reg. gen. 16004 - Reg. part. 11021
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della presente trascrizione risulta il seguente annotamento : - n. 2838 del 04/11/2020, per la proroga della durata del vincolo di destinazione .

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/05/2023
Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri di cancellazione dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili .



Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che agli atti della procedura è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione, ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. avverso la contribuente **** Omissis **** .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 21/01/2013
Reg. gen. 1053 - Reg. part. 144
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Dott.ssa Denaro Maria Antonietta
Data: 18/01/2013
N° repertorio: 30534
N° raccolta: 5969
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 22/12/2015
Reg. gen. 18814 - Reg. part. 3170
Quota: 1/4
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.951,40
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 16/12/2015
N° repertorio: 2616
Note: A margine della presente trascrizione risulta il seguente annotamento : - n. 835 del 24/03/2017, per restrizione di beni .

Trascrizioni

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**
Trascritto a Pisa il 06/11/2015
Reg. gen. 16004 - Reg. part. 11021
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della presente trascrizione risulta il seguente annotamento : - n. 2838 del 04/11/2020, per la proroga della durata del vincolo di destinazione .
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 04/05/2023
Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6255
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri di cancellazione dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili .

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che agli atti della procedura è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione, ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. avverso la contribuente **** Omissis **** .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 21/01/2013
Reg. gen. 1053 - Reg. part. 144
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Dott.ssa Denaro Maria Antonietta
Data: 18/01/2013
N° repertorio: 30534
N° raccolta: 5969
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 22/12/2015
Reg. gen. 18814 - Reg. part. 3170
Quota: 1/4
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.951,40
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 16/12/2015
N° repertorio: 2616
Note: A margine della presente trascrizione risulta il seguente annotamento : - n. 835 del 24/03/2017, per restrizione di beni .



Trascrizioni

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pisa il 06/11/2015

Reg. gen. 16004 - Reg. part. 11021

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: A margine della presente trascrizione risulta il seguente annotamento : - n. 2838 del 04/11/2020, per la proroga della durata del vincolo di destinazione .

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/05/2023

Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6255

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri di cancellazione dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili .

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che agli atti della procedura è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione, ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. avverso la contribuente **** Omissis **** .

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni della presente procedura sono individuati nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cascina in "Area Residenziale di Completamento - B1" di cui all'Art. 25.1 delle N.T.A. .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

I beni della presente procedura sono individuati nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cascina in "Area Residenziale di Completamento - B1" di cui all'Art. 25.1 delle N.T.A. .

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

I beni della presente procedura sono individuati nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cascina in "Area Residenziale di Completamento - B1" di cui all'Art. 25.1 delle N.T.A. .



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 .

Il fabbricato, composto dalle due unità immobiliari oggetto della presente procedura, ha epoca di costruzione antecedente il 1° settembre 1967 .

L'unità abitativa, di cui al presente bene, è stato oggetto ad interventi edilizi con titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cascina, precisamente :

- Concessione Edilizia n. 125 del 12/09/1984 per ampliamento e trasformazione;
- Concessione Edilizia n. 201/89 del 02/10/1990 e variante del 14/11/1991 per ampliamento di civile abitazione;
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria N° CD - 1 - 2007 del 23/05/2007, pratica di condono L. 326/03-L.R. 53/04 CD-59-2004 per opere di ristrutturazione con ampliamento;
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria N° CD - 3 - 2007 del 23/05/2007, pratica di condono L. 326/03-L.R. 53/04 CD-60-2004 per opere eseguite in parziale difformità dalla C.E. n° 201/89.

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.

Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli sopra indicati, sono state rilevate alcune difformità relative a modifiche interne ed esterne .

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 10.000,00 (Euro diecimila//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali . In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione .

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, per quanto visivamente riscontrato



conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 .

Il fabbricato, composto dalle due unità immobiliari oggetto della presente procedura, ha epoca di costruzione antecedente il 1° settembre 1967 .

L'unità abitativa, di cui al presente bene, è stato oggetto ad interventi edilizi con titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cascina, precisamente :

- Concessione Edilizia n. 122/83 del 17/01/1984 per la trasformazione di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 267/89 del 05/01/1990 per trasformare esternamente la civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 201/89 del 02/10/1990 e variante del 14/11/1991 per ampliamento di civile abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 21/04/2005, pratica n. 260/05, Variante del 10/03/2008 e Comunicazione di Fine Lavori del 12/05/2008, per intervento di ristrutturazione edilizia a civile abitazione e addizione volumetrica .

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.

Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli sopra indicati, sono state rilevate alcune difformità relative a modifiche interne ed esterne .

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 20.000,00 (Euro ventimila//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali . In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini



orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, per quanto visivamente riscontrato conformi all'epoca della loro realizzazione. Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBCATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBCATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente procedura costituiscono un unico fabbricato composto da due unità immobiliari per civile abitazione tra loro comunicanti, corredate da resede pertinenziale ad uso comune.

Considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile si procede con la formazione di un unico lotto.

I beni in vendita sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 come di seguito indicato:

- sub. 5, unità abitativa posta al piano terra;
- sub. 6, unità abitativa posta al piano terra e piano primo;
- sub. 4, resede, bene a comune non censibile al sub. 5 e sub. 6.

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

- **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4. Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su unico piano fuori terra, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto, composta da ampio soggiorno, locale cottura, due disimpegni, due camere, w.c. e porticato posto sul lato sud/ovest comunicante con il soggiorno.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 165.334,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella



determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni .

I beni di cui alla presente procedura, sono ubicati nel centro abitato della frazione di San Frediano a Settimo, in zona a carattere residenziale, adeguatamente servita da parcheggi e viabilità pubblica, con presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali farmacie, poste, banche, ecc. .

Si precisa che il valore di stima al mq. di €. 1.300,00 (Euro milletrecento//00), è comprensivo dell'incidenza del resede a comune censito nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4 (bene comune non censibile ai subb. 5 e 6 unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva) .

- **Bene N° 2** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, oltre a piano intermedio, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto . Al piano terra è composta da loggiato, ingresso, disimpegno, quattro locali, terrazza, w.c. e ulteriore disimpegno da cui si accede sia all'unità di cui al precedente bene, sia al piano intermedio ed al piano primo tramite scala interna esclusiva . Il piano intermedio, accessibile anche tramite scale esterne, è posto sopra porzione dell'unità abitativa di cui al Bene 1 e risulta composto da disimpegno, veranda e ampia terrazza praticabile . Il piano primo è composto da disimpegno, cucina / pranzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno reparto notte, tre camere e due w.c. .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 386.139,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e



circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni .

I beni di cui alla presente procedura, sono ubicati nel centro abitato della frazione di San Frediano a Settimo, in zona a carattere residenziale, adeguatamente servita da parcheggi e viabilità pubblica, con presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali farmacie, poste, banche, ecc. .

Si precisa che il valore di stima al mq. di €. 1.300,00 (Euro milletrecento//00), tiene in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare e la destinazione d'uso del piano terra utilizzato come ufficio privato . Detto valore è comprensivo dell'incidenza del resede a comune censito nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4 (bene comune non censibile ai subb. 5 e 6 unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva) .

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T
 Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza, il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dal resede pertinenziale anzidetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4, quale bene comune non censibile al sub. 5 ed al sub. 6 .
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Il valore del presente bene è ricompreso nella valutazione delle unità abitative di cui sopra (Bene 1 e Bene 2), in quanto censito quale bene comune non censibile a dette unità immobiliari .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Civile abitazione Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T	127,18 mq	1.300,00 €/mq	€ 165.334,00	100,00%	€ 165.334,00
Bene N° 2 - Civile abitazione Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°	297,03 mq	1.300,00 €/mq	€ 386.139,00	100,00%	€ 386.139,00
Bene N° 3 - Corte o resede a comune Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T					
Valore di stima:					€ 551.473,00

Valore di stima: € 551.473,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene N° 1	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene N° 2	20000,00	€
Costo per aggiornamento catastale Bene N° 2	850,00	€
Costo per demolizione manufatto Bene N° 3	2000,00	€

Valore finale di stima: € 518.623,00 che si arrotonda ad € 519.000,00

Il valore di stima viene decurtato dei costi per la presentazione di eventuali pratiche a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica del Bene N° 1 (€ 10.000,00) e del Bene N° 2 (€ 20.000,00), del costo per l'aggiornamento catastale del Bene N° 2 (€ 850,00) e del costo per la demolizione del manufatto realizzato sul Bene N° 3 in assenza di titoli autorizzativi (€ 2.000,00). Pertanto il valore finale di stima risulta essere pari ad € 518.623,00 (€ 551.473,00 - 10.000,00 - 20.000,00 - 850,00 - 2.000,00), che si arrotonda ad € 519.000,00 (Euro cinquecentodiciannovemila//00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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.

San Giuliano Terme, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure storiche catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico
- ✓ GoogleMaps
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Riprese fotografiche interne ed esterne



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su unico piano fuori terra, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto, composta da ampio soggiorno, locale cottura, due disimpegni, due camere, w.c. e porticato posto sul lato sud/ovest comunicante con il soggiorno.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 5, Categoria A2 .
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) .
Destinazione urbanistica: I beni della presente procedura sono individuati nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cascina in "Area Residenziale di Completamento - B1" di cui all'Art. 25.1 delle N.T.A. .
- **Bene N° 2** - Civile abitazione ubicata a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, oltre a piano intermedio, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto . Al piano terra è composta da loggiato, ingresso, disimpegno, quattro locali, terrazza, w.c. e ulteriore disimpegno da cui si accede sia all'unità di cui al precedente bene, sia al piano intermedio ed al piano primo tramite scala interna esclusiva . Il piano intermedio, accessibile anche tramite scale esterne, è posto sopra porzione dell'unità abitativa di cui al Bene 1 e risulta composto da disimpegno, veranda e ampia terrazza praticabile . Il piano primo è composto da disimpegno, cucina / pranzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno reparto notte, tre camere e due w.c. .
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 6, Categoria A7 .
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) .
Destinazione urbanistica: I beni della presente procedura sono individuati nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cascina in "Area Residenziale di Completamento - B1" di cui all'Art. 25.1 delle N.T.A. .
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza, il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dal resede pertinenziale anzidetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4, quale bene comune non censibile al sub. 5 ed al sub. 6 .
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni della presente procedura sono individuati nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cascina in "Area Residenziale di Completamento - B1" di cui all'Art. 25.1 delle N.T.A. .

Prezzo base d'asta: € 519.000,00 (Euro cinquecentodiciannovemila//00)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00

Bene N° 1 - Civile abitazione			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	127,18 mq
Stato conservativo:	L'unità di cui al presente bene risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, salvo precisare la presenza di numerose ed estese muffe causate dalla condensa, oltre alla rottura di un infisso esterno .		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su unico piano fuori terra, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto, composta da ampio soggiorno, locale cottura, due disimpegni, due camere, w.c. e porticato posto sul lato sud/ovest comunicante con il soggiorno .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Civile abitazione			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 6, Categoria A7	Superficie	297,03 mq
Stato conservativo:	L'unità di cui al presente bene risulta in normali condizioni d'uso e manutenzione, non abitata .		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza (Foglio 25, Particella 335 sub. 4), il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dall'unità immobiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, oltre a piano intermedio, accessibile da Via Giuseppe Giusti attraverso il resede anzidetto . Al piano terra è composta da loggiato, ingresso, disimpegno, quattro locali, terrazza, w.c. e ulteriore disimpegno da cui si accede sia all'unità di cui al precedente bene, sia al piano intermedio ed al piano primo tramite scala interna esclusiva . Il piano intermedio, accessibile anche tramite scale esterne, è posto sopra porzione dell'unità abitativa di cui al Bene 1 e risulta composto da disimpegno, veranda e ampia terrazza praticabile . Il piano primo è composto da disimpegno, cucina / pranzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno reparto notte, tre camere e due w.c. .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Giuseppe Giusti, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 335, Sub. 4, Categoria bene comune non censibile ai subb. 5 e 6 (Bene 1 e Bene 2)		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente costituito da due unità abitative tra loro comunicanti, corredato da resede esclusivo di pertinenza, il tutto di proprietà della **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e del **** Omissis ****, per la quota di 1/4 . Il presente bene è formato dal resede pertinenziale anzidetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25, Particella 335 sub. 4, quale bene comune non censibile al sub. 5 ed al sub. 6 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 04/05/2023
Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T - 1°

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 04/05/2023
Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, 19, PIANO T

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 04/05/2023
Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

