

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 475.000,00.....	12

INCARICO

All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Mazzanti Maria, con studio in Via **** Omissis **** - 56127 - Pisa (PI), email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via Castelsardo, Loc.Visignano (Coord. Geografiche: 43.688192, 10.470491)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno inserito in aree residenziali, di complessivi mq.886 catastali posto in comune di Cascina località Visignano, attestato lungo la via Castelsardo, in nuova zona di lottizzazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via Castelsardo, Loc.Visignano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti cartografici e visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con via Castelsardo a nord, particella 1907 ad est e sud, particella 1912 ad ovest, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno edificabile	886,00 mq	886,00 mq	1	886,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				886,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				886,00 mq		

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dagli elaborati disponibili o dai documenti catastali e sono da ritenersi puramente orientativi al fine della determinazione del valore che sarà quindi da considerarsi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1974 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1908 Cl.E.U. Superficie (ha are ca) 886
Dal 01/06/2005 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1908 Cl.E.U. Superficie (ha are ca) 886
Dal 11/10/2011 al 06/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1908 Cl.E.U. Superficie (ha are ca) 886

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1908			F1		886	886 mq				

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del lotto nonché la verifica dei confini;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali contenenti fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, e comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli. Si sottolinea che qualora risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore e vigente.
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea di residui bellici.

PATTI

CONVENZIONE P.d.L. del 15-02-2005 rep.24400 :

Il terreno in oggetto era ricompreso nel R.U. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 29 nella seduta del 22 marzo 2000, esecutiva ai sensi di Legge, all'interno dell'UTOE 16 area di nuovo impianto lungo la ferrovia ove la scheda grafica di riferimento prevede una volumetria massima residenziale di mc. 8.000 (ottomila) con superficie copribile pari al 30% (trenta per cento) della superficie territoriale di mq 5389 ed un'altezza massima consentita pari a ml. 9,50 (metri lineari nove virgola cinquanta);

- il vigente Regolamento Urbanistico approvato subordinava l'edificazione nel comparto anzidetto alla preventiva formazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata con l'obbiettivo di procedere al completamento dell'edificato, attraverso la formazione del nuovo limite urbano;

- in data 6 giugno 2002 e successive integrazioni è stato presentato all'Amministrazione Comunale, il progetto

contenente il P.d.L. dell'area citata in premessa sul quale la Commissione Urbanistica istituita ex art. 8 N.T.A. del R.U., nella seduta del 12 luglio 2002 ha espresso parere favorevole;- il P.d.L. è quello risultante dagli elaborati tecnici presentati ed approvati e prevedeva la realizzazione di n. 4(quattro) edifici, isolati ed a schiera, la cui tipologia e volumetria era fissata nella tavola n. 2 per un volume totale di mc. 8.000 (ottomila) ed un numero di unità immobiliari pari a 24;

- il P.d.L., sia per la parte afferente ai servizi pubblici sia per la distribuzione edilizia, era conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Cascina;

- il suddetto piano attuativo è stato adottato, con deliberazione n. 33 del 11 maggio 2004;

- nello stesso atto è stata approvata la presente convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di Cascina ed i lottizzanti;

- in data 18 luglio 2004 n. 504 veniva affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cascina e pubblicato sul B.U.R.T. n.30/2004 parte IV l'avviso di avvenuto deposito presso la Segreteria Generale della suddetta deliberazione C.C. n.33/2004 con tutti gli allegati per la libera visione al pubblico per trenta giorni ;

- con deliberazione n. 78 esecutiva ai sensi di legge, il C.C. nella seduta del 16 dicembre 2004 ha approvato in via definitiva il suddetto P.d.L.

- che tale deliberazione per estratto è stata pubblicata sul B.U.R.T. n. 6 del 9 febbraio 2005;

- che con note protocollo n. 10765 del 6 luglio 2004 e n.34 del 3 gennaio 2005 il COMUNE DI CASCINA ha trasmesso rispettivamente le citate deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno in oggetto si presenta di forma rettangolare a giacitura piana ed inserito tra due lotti edificati rispettivamente posti ad est ed ovest.

PARTI COMUNI

tutte le eventuali parti comuni per 'destinazione del padre di famiglia'.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in oggetto di mq.886 catastali è formato da un corpo unico, libero, a giacitura piana con altitudine che varia da circa ml.4 a circa 5 ml. s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Anche a seguito di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate e successiva risposta ricevuta a mezzo pec in data 15/10/2024 (che si allega) il terreno si presenta libero salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1974 al 01/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ODOARDO PACIARELLI	14/01/1974	42094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	04/02/1974	1832	1832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2005 al 11/10/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANCIOPPI NICOLA Sede CASCINA	01/06/2005	25333	11622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	28/06/2005	14510	11622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2011 al 06/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio COLOSIMO ANDREA	11/10/2011	42439	10633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	17/10/2011	18194	11696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(*e successivo atto tra vivi rettifica catastale del 17/02/1992 Notaio ODOARDO PACIARELLI rep. 70079 trascritto il 09/03/1992 nn. 4528/3512 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 08/07/2006
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: * **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Pisa il 06/05/2024
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta di CDU n.205 rilasciato in data 22/10/2024 dal Comune di Cascina, risulta che: secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cascina e indicata dal foglio 20 mappale 1908 rientra nel comparto n°3 "Lungo la ferrovia" dell'Utoe 16 Visignano ove gli interventi, sono subordinati al rispetto delle previsioni o prescrizioni approvate con Delibera di C.C. n°78 del 16/12/2004, nonché nella convenzione del 15/02/2005 (per la quale l'aggiudicatario subentra come coobbligato) da considerarsi ultrattivo ai sensi dell'art.17 della L. 1150 del 1942; inoltre il terreno in questione è interessato dalla fascia di rispetto ferroviaria disciplinata dall'art.19.2 delle N.T.A. (CDU del 22/10/2024 trasmesso in allegato).

Si precisa che la convenzione è stata stipulata con una validità di anni 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta formale di accesso agli atti edilizi e per quanto riferito dal Comune di Cascina, è stata rilasciata Concessione Edilizia n.607/2011 per la realizzazione di 2 villette a schiera sul lotto in oggetto; l'Ufficio Tecnico ha fornito però soltanto la richiesta di Permesso di Costruire completa dei relativi allegati (che si allega), senza fornire l'atto amministrativo (cioè il Permesso di Costruire) e senza fornire informazioni circa la Comunicazione di Inizio Lavori.

Non avendo comunque i lavori mai avuto inizio, detto titolo edilizio risulta certamente decaduto senza produrre nessun effetto; pertanto ai fini della potenzialità edificatoria l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a suo carico a richiedere tutte le necessarie autorizzazioni. Sarà anche a suo carico la verifica, per quota parte, di corretta e completa realizzazione di tutto quanto previsto dal piano di Lottizzazione e di adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla relativa convenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dai vincoli normativi e non, dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via Castelsardo, Loc.Visignano

Trattasi di un appezzamento di terreno inserito in aree residenziali, di complessivi mq.886 catastali posto in comune di Cascina località Visignano, attestato lungo la via Castelsardo, in nuova zona di lottizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1908, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 575.900,00

La sottoscritta per determinare il valore del terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di terreni con caratteristiche similari a quello oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita in condizioni ordinarie; il parametro adottato è il mq.

Il valore di mercato unitario del bene pignorato è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la forma geometrica regolare, la giacitura completamente piana, la distanza dalle reti pubbliche. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari € 650,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima; si è inoltre ritenuto opportuno deprezzare detto valore unitario in ragione delle seguenti considerazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti.

- non è noto l'esito dell'iter burocratico per il rinnovo dei Titoli Edilizi, a seguito dell'interpretazione e dell'applicazione della normativa urbanistico-edilizia in aree residenziali, specifica per il terreno in oggetto.

- si è tenuto conto dello svantaggio costituito dalla presenza della fascia di rispetto ferroviaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Cascina (PI) - Via Castelsardo, Loc.Visignano	886,00 mq	650,00 €/mq	€ 575.900,00	100,00%	€ 575.900,00
				Valore di stima:	€ 575.900,00

Valore di stima a corpo: € 575.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Deprezzamento per rinnovo Titoli Edilizi	7,50	%
Deprezzamento per vincolo ferroviario	5,00	%

Valore finale di stima a corpo arr.: € 475.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IL C.T.U. attesta di aver provveduto entro la data del 21/12/2024 (data udienza 21/01/2025) a depositare la relazione scritta e ad inviare copia al creditore precedente presso lo studio Avv. **** Omissis **** nonche' agli esecutati, tutti a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa.

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

Pisa, li 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mazzanti Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto foto aerea
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricerca Atti privati registrati presso Ag.Entrate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via Castelsardo, Loc.Visignano

Trattasi di un appezzamento di terreno inserito in aree residenziali, di complessivi mq.886 catastali posto in comune di Cascina località Visignano, attestato lungo la via Castelsardo, in nuova zona di lottizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1908, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta di CDU n.205 rilasciato in data 22/10/2024 dal Comune di Cascina, risulta che: secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cascina e indicata dal foglio 20 mappale 1908 rientra nel comparto n°3 "Lungo la ferrovia" dell'Utoe 16 Visignano ove gli interventi, sono subordinati al rispetto delle previsioni o prescrizioni approvate con Delibera di C.C. n°78 del 16/12/2004, nonché nella convenzione del 15/02/2005 (per la quale l'aggiudicatario subentra come coobbligato) da considerarsi ultrattivo ai sensi dell'art.17 della L. 1150 del 1942; inoltre il terreno in questione è interessato dalla fascia di rispetto ferroviaria disciplinata dall'art.19.2 delle N.T.A. (CDU del 22/10/2024 trasmesso in allegato). Si precisa che la convenzione è stata stipulata con una validità di anni 10.

Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 475.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO ARR.: € 475.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Castelsardo, Loc.Visignano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1908, Categoria F1	Superficie	886,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto si presenta di forma rettangolare a giacitura piana ed inserito tra due lotti edificati rispettivamente posti ad est ed ovest.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno inserito in aree residenziali, di complessivi mq.886 catastali posto in comune di Cascina località Visignano, attestato lungo la via Castelsardo, in nuova zona di lottizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		