
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE

BANCA DI PISA E FORNACETTE

contro

████████████████████

Codice fiscale: ██████████



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1 ...	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2018 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1	26



INCARICO

All'udienza del 12/06/2018, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Giusti, 1 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco.pardi@email.it, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, Fax 050 3835006, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43°40'37.44"N-10°32'50.17"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1 (Coord. Geografiche: 43°40'20.76" N - 10°36'30.40"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA MICHELANGELO, ANGOLO VIA GARIBALDI, PIANO T-1-2

Fabbricato a tre piani fuori terra, in fase di completa ristrutturazione ma interrotta da oltre due anni. Prima del progetto di ristrutturazione il fabbricato era composto : al piano terreno da due locali ad uso negozi, con annessi due bagni, un locale ad uso garage; una abitazione disposta ai piani terreno, primo e secondo di catastali 8,5 vani, con annessa terrazza al piano secondo.

Il progetto di ristrutturazione presentato dalla società eseguita mediante DIA per ristrutturazione edilizia prevedeva un parziale cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo.

Al momento della perizia i lavori risultavano interrotti da oltre due anni; il cantiere è abbandonato come si evince chiaramente dall'allegato fotografico. La classificazione catastale così come indicata non trova riscontro con lo stato dei luoghi essendo in corso la ristrutturazione con futuri cambi di uso. Attualmente è un unico cantiere aperto; pertanto la classificazione catastale, come indicata anche nell'atto di pignoramento, viene utilizzata solo ai fini della identificazione del fabbricato nel suo complesso e del lotto. Ai fini valutativi tale classificazione non è stata considerata in quanto impropria. Tutto il fabbricato è stato considerato come un unico cespite .

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/04/2019.

Custode delle chiavi: IVG PISA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - TRAVERSA DI VIA DI CAMONE S.N.C., PIANO T-1



Unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Pontedera, via Traversa di via di Camone , a due piani, facente corpo unico con altro fabbricato di diversa proprietà, attestato sulla via comunale denominata : Traversa di Via di Camone, nonchè altro fabbricato un tempo destinato a magazzino, a due piani con annesso ex fienile , un pozzo con esterno in muratura, il tutto in ampio resede esclusivo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/04/2019.

Custode delle chiavi: IVG PISA

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Garibaldi, Via Michelangelo , particella 62, particella 90, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terrazze e loggiati	89,00 mq	96,00 mq	0,25	24,00 mq	0,00 m	T- 2



abitazione	253,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	3,00 m	T - 1 - 2
scale e locali tecnici	53,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	3,00 m	T - 1 - 2
Totale superficie convenzionale:				305,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				305,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2018 al 17/11/2010	██████████ con sede in Pontedera	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 64, Sub. 4 Categoria C1 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale 22 mq Rendita € 331,88 Piano T
Dal 15/01/2018 al 17/11/2010	██████████ con sede in Pontedera	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 64, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 350,31
Dal 15/01/2018 al 17/11/2010	██████████ con sede in Pontedera	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 64, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 208 mq Rendita € 917,49
Dal 15/01/2018 al 17/11/2010	██████████ con sede in Pontedera	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 64, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,43

La sopraindicata classificazione catastale è rimasta inalterata fino dall'impianto meccanografico in atti dal 30. 06. 1987, riferita a diverse proprietà come di seguito indicato alla voce provenienze ventennali

DATI CATASTALI

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



	15	64	4		C1	7	18	22 mq	331,88 €	T	
	15	64	5		C1	7	19	21 mq	350,31 €		
	15	64	2		A2	3	vani 8	208 mq	917,49 €	T-1-2	
	15	64	1		C6	5	13	15 mq	60,43 €		

PRECISAZIONI

Niente da precisare oltre quanto detto nella relazione

PATTI

Non sono noti patti che interessano il bene

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è attualmente oggetto di completa ristrutturazione. I lavori sono interrotti da oltre 2 anni. Il cantiere è abbandonato. Mancano totalmente : intonaci , massetti per pavimenti, pavimenti, impianti idraulici, elettrici, infissi. Le murature sono allo stato grezzo

PARTI COMUNI

Non vi sono parti a comune con altri soggetti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono emerse servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in oggetto, un fabbricato costruito probabilmente nei primi anni del secolo scorso, è realizzato prevalentemente in muratura di pietrame , nella fase di ristrutturazione sono state effettuati consolidamenti in cemento armato , secondo la normativa vigente all'epoca dei lavori. Dovrà comunque essere fatto un nuovo progetto, anche strutturale , per adeguarlo alle attuali normative in materia di sicurezza sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile è in fase di completa ristrutturazione, attualmente inagibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/2009 al 22/07/1989	██████████, Proprietario per l'intera quota, nato a ██████████ il ██████████ Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/11/2010 al 22/07/2009	██████████ n a Cascina il ██████████ e ██████████ n. a Pontedera il 5 ██████████, proprietarie per 1/2 ciascuno Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	18/06/2008				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa	22/07/2009				9080
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	20/11/2008			27	1160
Dal 15/01/2018 al 17/11/2010	██████████ con sede legale in Pontedera , Via Corridoni ██████████ proprietario per il 100/100. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Gaudiano	15/11/2010	35648	12498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	17/11/2010		13116
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'eredità di cui alla successione sopradicata, apertasi mortis causa di [REDACTED], fu accettata da [REDACTED] e [REDACTED] con atto notaio A. Gaudiano di Ponsacco del 15 novembre 2010, trascritta presso la Conservatoria dei R.I. di Pisa il 17 novembre 2010 al n. 13117 particolare.

Il sig. [REDACTED] era proprietario da oltre un ventennio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 07/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da finanziamento
Iscritto a Pisa il 17/11/2010
Reg. gen. 21348 - Reg. part. 4580
Quota: 100/100
Importo: € 900.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 07/08/2014
Reg. gen. 12169 - Reg. part. 1874
Quota: 100/100
Importo: € 31.900,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 12/03/2015
Reg. gen. 3419 - Reg. part. 509
Quota: 100/100
Importo: € 17.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Pontedera
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 29/05/2015
Reg. gen. 7468 - Reg. part. 1195
Quota: 100/100
Importo: € 9.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca per concessione amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 30/08/2017
Reg. gen. 15791 - Reg. part. 2666
Quota: 100/100
Importo: € 383.727,46
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca per concessione amministrativa** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 11/09/2017
Reg. gen. 16154 - Reg. part. 2732
Quota: 100/100
Importo: € 169.075,60
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 15/01/2018
Reg. gen. 868 - Reg. part. 612
Quota: 100/100
A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

1) In data 27.04.93 fu presentata domanda di condono per la concessione in sanatoria per regolarizzare : un locale ripostiglio sulla terrazza, tettoia in plastica sulla terrazza, veranda in alluminio e vetri al piano primo, variazioni prospettiche all'abitazione al piano primo. In data 9 febbraio 1993 fu rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

2) In data 26. 10. 2010, è stata protocollata con il N. 701 /2010 dal Comune di Cascina una DIA per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso inerente la realizzazione di N. 3 unità immobiliari ad uso civile abitazione, con contestuale denuncia di inizio attività, ai sensi della allora vigente L.R. 2005 n. 1.

N.B. la concessione di cui sopra è scaduta. la sua validità era di tre anni.

3)per poter procedere e terminare i lavori di ristrutturazione deve essere acquisito un nuovo titolo che potrà essere : un permesso a costruire o una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con



presentazione di un nuovo progetto che potrà essere anche totalmente difforme dal precedente per la realizzazione di un numero minore di unità o di unità a diversa destinazione. Dovrà essere pertanto rideterminato il contributo e gli oneri da versare al Comune, a seconda del tipo di progetto, di destinazione delle unità da realizzare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

1) In data 27.04.93 fu presentata domanda di condono per la concessione in sanatoria per regolarizzare : un locale ripostiglio sulla terrazza, tettoia in plastica sulla terrazza, veranda in alluminio e vetri al piano primo, variazioni prospettiche all'abitazione al piano primo. In data 9 febbraio 1993 fu rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

2) In data 26. 10. 2010, è stata protocollata con il N. 701 /2010 dal Comune di Cascina una DIA per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso inerente la realizzazione di N. 3 unità immobiliari ad uso civile abitazione, con contestuale denuncia di inizio attività, ai sensi della allora vigente L.R. 2005 n. 1.

Al momento il fabbricato , in è regola con le autorizzazioni edilizie rilasciate ma è tuttavia in una situazione normativa che dovrà essere affrontata dal futuro acquirente con presentazione di nuovo titolo per poter terminare la ristrutturazione. In questo momento c'è una concessione scaduta e non c'è l'abitabilità

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli nè oneri condominiali



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

I beni sono di esclusiva proprietà della società esecutata

CONFINI

Traversa di Via di Camone , particella 62, particella 90, proprietà ██████████ e proprietà ██████████ s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	300,00 mq	334,00 mq	1,00	334,00 mq	0,00 m	T- 1
magazzino	65,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	0,00 m	T - 1
resede esclusivo	1200,00 mq	1200,00 mq	0,20	240,00 mq	0,00 m	
pozzo	3,00 mq	4,00 mq	0,10	0,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				647,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				647,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



l'accesso interno al fabbricato è stato possibile solo in maniera limitata e parziale in quanto l'edificio è classificato "pericolante", con l'accesso vietato, ed è oggettivamente in cattivo stato. E' stato possibile solo un rilievo ed una misurazione esterna , comunque effettuata con precisione. All'interno è stato possibile solo scattare alcune foto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2018 al 02/12/2008	██████████ con sede in Pontedera, fino al 6.07.2011; da questa data al 2.12.2008 di proprietà di ██████████ ██████████ E ██████████ data di costituzione della particella, con protocollo n. PI 0286687 ██████████ ██████████ con sede in Pontedera, dal 6.07.2011	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 810, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 70 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 289,22 Piano T-1
Dal 15/01/2018 al 02/12/2008	██████████ con sede in Pontedera, fino al 6.07.2011; da questa data al 2.12.2008 di proprietà di ██████████ ██████████ E ██████████ data di costituzione della particella, con protocollo n. PI 0286687	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 810, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 511,29
Dal 15/01/2018 al 02/12/2008	██████████ con sede in Pontedera, fino al 6.07.2011; da questa data al 2.12.2008 di proprietà di ██████████ ██████████ E ██████████ data di costituzione della particella, con protocollo n. PI 0286687	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 810, Sub. 3 Categoria E
Dal 15/01/2018 al 02/12/2008	██████████ con sede in Pontedera, fino al 6.07.2011; da questa data al 2.12.2008 di proprietà di ██████████ ██████████ E ██████████ data di costituzione della particella, con protocollo n. PI 0286687	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 810, Sub. 4 Categoria E

Tutti i subalterni di cui al presente lotto , cioè i subb. 1 - 2 - 3 - 4 della particella 810 del F 1 hanno la stessa consistenza e rendita dalla data della loro costituzione (2.12.2008, prot. PI 0286687, n. 2711.1/2008 .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	810	1		A4	2	11 vani		511,29 €	T-1		
	1	810	2		C2	1	70 mq		289,22 €			



	1	810	3		E						
	1	810	4		E						

Corrispondenza catastale

la particella 810 sub 3 è classificata "bene comune non censibile" e rappresenta la corte - resede a comune dei subalterni 1-2-4 che sono i fabbricati ed il manufatto. La particella 810 subalterno 4 , bene comune non censibile, è costituito da un pozzo con esterno in muratura, di vecchia costruzione

PRECISAZIONI

niente da precisare

PATTI

Non sono noti patti che interessano il bene

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale e le altre costruzioni presenti sono state realizzate anteriormente al 1 settembre 1967. Sono attualmente in cattivo stato di manutenzione, dichiarati pericolanti ed inaccessibili all'interno.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti a comune con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono emerse servitù nè altri pesi o vincoli

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'esame esterno si è potuto rilevare che sia il fabbricato principale, sia il magazzino ex rimessa attrezzi e fienile sono costruzioni realizzate intorno agli anni '50 in muratura ordinaria , con calce e mattoni dell'epoca. Non vi sono tracce di cemento armato. Le condizioni degli stessi manufatti sono precarie, gli immobili sono praticamente prive di infissi e porte di accesso.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è inagibile, libero da persone .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2011 al 27/08/2004	██████████ n. a Calcinaia (PI) il ██████████ ██████████ n. a Calcinaia (PI) il ██████████ ██████████ n. a Montopoli in Vald'Arno (PI) il ██████████ ██████████ n. a Pontedera (PI) ██████████ ██████████ ciascuna proprietaria per la quota di 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/09/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.Immobiliari di Pisa	27/08/2004		11096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	09/03/2004	12	1039		
Dal 15/01/2018 al 06/07/2011	██████████ SRL, con sede legale in Pontedera , Via Corridoni ██████████ proprietario per il 100/100. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Gaudiano	04/07/2011	36276	12945
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	06/07/2011		7607
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'eredità relativa alla dichiarazione di successione di cui sopra, del sig. [REDACTED] apertasi mortis causa il 9 settembre 2003, regolata da testamento, fu accettata da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto notaio A. Gaudiano di Ponsacco del 4 luglio 2011, repertorio 36276 e la predetta accettazione di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei R. I. di Pisa il 6 luglio 2011 al n. 7608 del reg. particolare per le trascrizioni. Il sig. [REDACTED] nato a Pontedera il [REDACTED], c.f. [REDACTED] era proprietario da oltre un ventennio dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 07/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da finanziamento
Iscritto a Conservatoria dei R. Immobiliari di Pisa il 06/07/2011
Reg. gen. 11981 - Reg. part. 2401
Quota: 100/100
Importo: € 440.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 07/08/2014
Reg. gen. 12169 - Reg. part. 1874
Quota: 100/100
Importo: € 31.900,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 12/03/2015
Reg. gen. 3419 - Reg. part. 509
Quota: 100/100
Importo: € 17.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Pontedera
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 29/05/2015
Reg. gen. 7468 - Reg. part. 1195
Quota: 100/100
Importo: € 9.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ipoteca volontaria per contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 30/07/2015

Reg. gen. 11481 - Reg. part. 8072

Quota: 100/100

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Il contratto preliminare di compravendita fu stipulato per atto notaio G. Cammuso di Empoli in data 28.07.2015 mediante il quale la società esecutata prometteva di vendere tutti i beni di cui al presente lotto alla società [REDACTED] c.f. e p. iva [REDACTED] con sede in Livorno P.zza Mazzini n. [REDACTED] a fronte di totale accollo del mutuo di originari € 220.000 e previa estinzione delle ipoteche giudiziali che gravavano i beni. Il termine essenziale per l'atto era stabilito entro il 31.10.2015 e non è stato rispettato da cui la trascrizione del contratto

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 15/01/2018

Reg. gen. 868 - Reg. part. 612

Quota: 100/100

A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare in esame (lotto 2) era interessato da un programma edilizio di completa ristrutturazione come da pratica edilizia n. 823/2014 , per la quale il Comune di Pontedera rilasciò il 23.12.2014, prot.34573. Nell'ambito di tale operazione di ristrutturazione , in data 1.07.2015 è stata presentata comunicazione di inizio lavori . Lavori non sono in atto , tutti gli immobili sono in pessime condizioni.

la concessione è scaduta. E' possibile per un futuro acquirente presentare e richiedere un nuovo titolo , concessione o altro a seconda del progetto, con pagamento di oneri da stabilire in base al progetto .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

1) La costruzione dei fabbricati di cui al presente lotto , loro pertinenze ed accessori, è stata iniziata ed ultimata anteriormente al 1 settembre 1967 ed anche anteriormente all'entrata in vigore della della legge 1150/42

2) I fabbricati di cui alla presente sono stati interessati da un programma edilizio di ristrutturazione giusta pratica edilizia n 823/2014 presentata in data 21.052014. In data 1.07.2015 è stata presentata comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera per l'effettuazione di opere di straordinaria manutenzione

I lavori di cui sopra non sono mai iniziati come si evidenzia dallo stato dei luoghi.

Per procedere alla ristrutturazione edilizia dovrà essere presentato un nuovo progetto , pratica



pienamente attuabile

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli nè oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di due distinti beni, completamente diversi per destinazione, ubicazione e contesto urbanistico, essendo l'uno un fabbricato nel centro storico di Cascina, lotto N. 1, e l'altro rappresentato da un complesso di fabbricati nella aperta campagna di Pontedera,lotto N. 2, si dovuto procedere alla formazione di due distinti lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2
Fabbricato a tre piani fuori terra, in fase di completa ristrutturazione ma interrotta da oltre due anni. Prima del progetto di ristrutturazione il fabbricato era composto : al piano terreno da due locali ad uso negozi, con annessi due bagni, un locale ad uso garage; una abitazione disposta ai piani terreno, primo e secondo di catastali 8,5 vani, con annessa terrazza al piano secondo. Il progetto di ristrutturazione presentato dalla società esecutata mediante DIA per ristrutturazione edilizia prevedeva un parziale cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo. Al momento della perizia i lavori



risultavano interrotti da oltre due anni; il cantiere è abbandonato come si evince chiaramente dall'allegato fotografico. La classificazione catastale così come indicata non trova riscontro con lo stato dei luoghi essendo in corso la ristrutturazione con futuri cambi di uso. Attualmente è un unico cantiere aperto; pertanto la classificazione catastale, come indicata anche nell'atto di pignoramento, viene utilizzata solo ai fini della identificazione del fabbricato nel suo complesso e del lotto. Ai fini valutativi tale classificazione non è stata considerata in quanto impropria. Tutto il fabbricato è stato considerato come un unico cespite .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 64, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 5, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 247.374,00

Il valore commerciale dell'immobile è stato stabilito utilizzando il procedimento sintetico comparativo, tenendo conto sia delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferite al secondo semestre del 2018, sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia (FIMAA). Al fine di ottenere un valore ancora più reale è stata fatta una ricerca delle quotazioni al metro quadro presso le agenzie immobiliari della zona, per compravendite recenti. Stabilito il valore a mq di unità residenziali simili, finite e costruite secondo criteri moderni di elevata tecnologia come attualmente il mercato richiede, in € 1.900/mq, è stato valutato il deprezzamento, sempre a mq, che corrisponde all'importo dei lavori necessari per raggiungere l'abitabilità e gli standard richiesti dal mercato. Tale deprezzamento è indicato in € 1000. Viene inoltre valutato un ulteriore deprezzamento stimato nel 10 % considerati gli aspetti oggettivi del fabbricato quali : la zona centrale di Cascina (aspetto positivo), la posizione fra due strade di notevole traffico (aspetto negativo), l'assenza di parcheggi a disposizione (aspetto molto negativo). Pertanto nel caso specifico si ritiene di stimare in € 810 / mq il valore finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2	305,40 mq	810,00 €/mq	€ 247.374,00	100,00%	€ 247.374,00
				Valore di stima:	€ 247.374,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Pontedera, via Traversa di via di Camone, a due piani, facente corpo unico con altro fabbricato di diversa proprietà, attestato sulla via comunale denominata : Traversa di Via di Camone, nonchè altro fabbricato un tempo destinato a magazzino, a due piani con annesso ex fienile, un pozzo con esterno in muratura, il tutto in ampio resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 810, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 810, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 810, Sub. 3, Categoria E - Fg. 1, Part. 810, Sub. 4, Categoria E



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

Valore di stima del bene: € 517.920,00

Il valore commerciale dell'immobile è stato stabilito utilizzando il procedimento sintetico comparativo, tenendo conto sia delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferite al secondo semestre del 2018, sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia (FIMAA). Al fine di ottenere un valore ancora più reale è stata fatta una ricerca delle quotazioni al metro quadro presso le agenzie immobiliari della zona. Stabilito il valore a mq di unità residenziali simili, finite e costruite secondo criteri moderni di elevata tecnologia come attualmente il mercato richiede, in € 1.900/mq, è stata valutato il deprezzamento, sempre a mq, che corrisponde all'importo dei lavori necessari per raggiungere l'abitabilità e gli standard richiesti dal mercato. Nel caso specifico si ritiene di stimare in € 1.100 / mq tale importo. Pertanto il valore finale di stima viene indicato in € 800 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1	647,40 mq	800,00 €/mq	€ 517.920,00	100,00%	€ 517.920,00
Valore di stima:					€ 517.920,00

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

San Giuliano Terme, li 01/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Valori Immobiliari Cascina
- ✓ Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Valori Immobiliari Pontedera
- ✓ Foto - Allegato Fotografico
- ✓ Altri allegati - Lotto2 Permesso di costruzione



- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Comune di Cascina Permesso di Costruzione
- ✓ Planimetrie catastali - Cascina
- ✓ Planimetrie catastali - Pontedera
- ✓ Visure e schede catastali - Cascina
- ✓ Visure e schede catastali - Pontedera



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2
Fabbricato a tre piani fuori terra, in fase di completa ristrutturazione ma interrotta da oltre due anni. Prima del progetto di ristrutturazione il fabbricato era composto : al piano terreno da due locali ad uso negozi, con annessi due bagni, un locale ad uso garage; una abitazione disposta ai piani terreno, primo e secondo di catastali 8,5 vani, con annessa terrazza al piano secondo. Il progetto di ristrutturazione presentato dalla società eseguita mediante DIA per ristrutturazione edilizia prevedeva un parziale cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo. Al momento della perizia i lavori risultavano interrotti da oltre due anni; il cantiere è abbandonato come si evince chiaramente dall'allegato fotografico. La classificazione catastale così come indicata non trova riscontro con lo stato dei luoghi essendo in corso la ristrutturazione con futuri cambi di uso. Attualmente è un unico cantiere aperto; pertanto la classificazione catastale, come indicata anche nell'atto di pignoramento, viene utilizzata solo ai fini della identificazione del fabbricato nel suo complesso e del lotto. Ai fini valutativi tale classificazione non è stata considerata in quanto impropria. Tutto il fabbricato è stato considerato come un unico cespite .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 64, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 5, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 1) In data 27.04.93 fu presentata domanda di condono per la concessione in sanatoria per regolarizzare : un locale ripostiglio sulla terrazza, tettoia in plastica sulla terrazza, veranda in alluminio e vetri al piano primo, variazioni prospettiche all'abitazione al piano primo. In data 9 febbraio 1993 fu rilasciata la relativa concessione in sanatoria. 2) In data 26. 10. 2010, è stata protocollata con il N. 701 /2010 dal Comune di Cascina una DIA per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso inerente la realizzazione di N. 3 unità immobiliari ad uso civile abitazione, con contestuale denuncia di inizio attività, ai sensi della allora vigente L.R. 2005 n. 1. N.B. la concessione di cui sopra è scaduta. la sua validità era di tre anni. 3)per poter procedere e terminare i lavori di ristrutturazione deve essere acquisito un nuovo titolo che potrà essere : un permesso a costruire o una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con presentazione di un nuovo progetto che potrà essere anche totalmente difforme dal precedente per la realizzazione di un numero minore di unità o di unità a diversa destinazione. Dovrà essere pertanto rideterminato il contributo e gli oneri da versare al Comune, a seconda del tipo di progetto, di destinazione delle unità da realizzare.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1
Unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Pontedera, via Traversa di via di Camone , a due piani, facente corpo unico con altro fabbricato di diversa proprietà, attestato sulla via comunale denominata : Traversa di Via di Camone, nonchè altro fabbricato un tempo destinato a magazzino, a due piani con annesso ex fienile , un pozzo con esterno in muratura, il tutto in ampio
resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 810, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 810, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 810, Sub. 3, Categoria E - Fg. 1, Part. 810, Sub. 4, Categoria E



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in esame (lotto 2) era interessato da un programma edilizio di completa ristrutturazione come da pratica edilizia n. 823/2014 , per la quale il Comune di Pontedera rilasciò il 23.12.2014, prot.34573. Nell'ambito di tale operazione di ristrutturazione , in data 1.07.2015 è stata presentata comunicazione di inizio lavori . Lavori non sono in atto , tutti gli immobili sono in pessime condizioni. la concessione è scaduta. E' possibile per un futuro acquirente presentare e richiedere un nuovo titolo , concessione o altro a seconda del progetto, con pagamento di oneri da stabilire in base al progetto .



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Michelangelo, angolo Via Garibaldi, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 64, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 5, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 64, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	305,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è attualmente oggetto di completa ristrutturazione. I lavori sono interrotti da oltre 2 anni. Il cantiere è abbandonato. Mancano totalmente : intonaci , massetti per pavimenti, pavimenti, impianti idraulici, elettrici, infissi. Le murature sono allo stato grezzo		
Descrizione:	Fabbricato a tre piani fuori terra, in fase di completa ristrutturazione ma interrotta da oltre due anni. Prima del progetto di ristrutturazione il fabbricato era composto : al piano terreno da due locali ad uso negozi, con annessi due bagni, un locale ad uso garage; una abitazione disposta ai piani terreno, primo e secondo di catastali 8,5 vani, con annessa terrazza al piano secondo. Il progetto di ristrutturazione presentato dalla società eseguita mediante DIA per ristrutturazione edilizia prevedeva un parziale cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo. Al momento della perizia i lavori risultavano interrotti da oltre due anni; il cantiere è abbandonato come si evince chiaramente dall'allegato fotografico. La classificazione catastale così come indicata non trova riscontro con lo stato dei luoghi essendo in corso la ristrutturazione con futuri cambi di uso. Attualmente è un unico cantiere aperto; pertanto la classificazione catastale, come indicata anche nell'atto di pignoramento, viene utilizzata solo ai fini della identificazione del fabbricato nel suo complesso e del lotto. Ai fini valutativi tale classificazione non è stata considerata in quanto impropria. Tutto il fabbricato è stato considerato come un unico cespite .		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Traversa di Via di Camone s.n.c., piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 810, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 810, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 810, Sub. 3, Categoria E - Fg. 1, Part. 810, Sub. 4, Categoria E	Superficie	647,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato principale e le altre costruzioni presenti sono state realizzate anteriormente al 1 settembre 1967. Sono attualmente in cattivo stato di manutenzione, dichiarati pericolanti ed inaccessibili all'interno.		



Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Pontedera, via Traversa di via di Camone , a due piani, facente corpo unico con altro fabbricato di diversa proprietà, attestato sulla via comunale denominata : Traversa di Via di Camone, nonchè altro fabbricato un tempo destinato a magazzino, a due piani con annesso ex fienile , un pozzo con esterno in muratura, il tutto in ampio resede esclusivo.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA MICHELANGELO, ANGOLO VIA GARIBALDI, PIANO T-1-2

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Pontedera
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 29/05/2015
Reg. gen. 7468 - Reg. part. 1195
Quota: 100/100
Importo: € 9.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - TRAVERSA DI VIA DI CAMONE S.N.C., PIANO T-1

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Pontedera
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 29/05/2015
Reg. gen. 7468 - Reg. part. 1195
Quota: 100/100
Importo: € 9.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

