
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Macchioni Tiziano, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2020 del R.G.E.
contro

###

Codice fiscale: ###
Via ###
56121 - Cascina (PI)
Nato a ### il ###



SOMMARIO

Incarico	9
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	9
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	9
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955	10
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	10
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	10
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	10
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	15
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	15
Titolarità	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	15



Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	15
Confini	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	15
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	15
Consistenza.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	16
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	16
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	17
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	17
Patti.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	17
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	17
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	18
Parti Comuni	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	18
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	18
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	18
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	19
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	19
Provenienze Ventennali.....	19



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	19
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	20
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	21
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	21
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953.....	22
Bene N° 3 - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	22
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	27



Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	27
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Titolarità	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Confini	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	28
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	29
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	29
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	29
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	30
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	30
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	30
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	30
Al ventennio le unità immobiliari del fabbricato avevano già l'attuale identificativo catastale. La planimetria catastale attualmente in atti è stata presentata in data 03/03/1987 prot. n. 636. La planimetria precedente a quella attualmente in atti risulta mancante.	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	30
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	30
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	31
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	31
Patti.....	32



Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Stato conservativo.....	32
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Parti Comuni	32
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	32
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	33
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	34
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	34
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	34
Stato di occupazione	35
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35



Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	35
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	36
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	36
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	36
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Normativa urbanistica.....	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	37
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	38
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	39
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	39
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	39
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA.....	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	48



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2020 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30.800,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 276.300,00	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.900,00	50
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 198.900,00	50



INCARICO

All'udienza del 02/10/2020, il sottoscritto Geom. Macchioni Tiziano, con studio in ###, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 17 novembre 2023 il Delegato alla vendita ha segnalato al sottoscritto alcuni refusi relativi alla descrizione catastale di alcuni beni nei vari lotti. Si provvede pertanto al deposito della perizia corretta ad integrale sostituzione di quella depositata in data 10 febbraio 2022.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953
- **Bene N° 3** - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951

Laboratorio per arti e mestieri.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Appartamento facente parte di maggior fabbricato posto ai piani terra, primo e secondo, unito a resede esterno esclusivo posto sul lato sud.

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

BENE N° 3 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Locali di deposito con adiacente tettoia aperta su più lati ad un solo piano fuori terra.

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



BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955

Locale commerciale.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Magazzino.

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

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Laboratorio per arti e mestieri.

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

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Laboratorio per arti e mestieri.

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Magazzino posto su due piani fuori terra.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il laboratorio confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest e sud con sub 5 sempre di proprietà del debitore, ad est con proprietà ###, con proprietà ### salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio per arti e mestieri	67,24 mq	1,00	67,24 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,24 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				67,24 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con denuncia di variazione per cambio di destinazione da Magazzino a Laboratorio del 22/04/2003 protocollo n. 78217 in atti dal 22/04/2003, è stata originata l'unità immobiliare distinta nel foglio 21 particella 116 sub 4. Deriva dal foglio 21 particella 116 sub 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	116	4	u	C3	2	56	68 mq	222,7 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non risulta coerente con lo stato di fatto in quanto non rappresenta la suddivisione interna tra il locale principale e la parte retrostante le macchine lavatrici. Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo dell'ingombro dell'unità immobiliare pertanto il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale, ma resta a disposizione del Giudice per provvedere al suddetto adempimento qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento risultava occupato da un'attività di lavanderia self service. Nella porzione accessibile al pubblico per l'utilizzo delle lavatrici e delle asciugatrici il fondo si presentava in buono stato di manutenzione, mentre la parte retrostante versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci a causa dell'umidità di risalita. Le facciate



esterne presentavano diffusi segni di deterioramento, in alcuni punti mancavano porzioni di intonaco e l'intonaco esistente risale ad antica data. La tinteggiatura, presente solo sul prospetto principale, risultava molto usurata.

Nel complesso l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava in discrete condizioni di manutenzione (All. 3).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non gode di diritti su parti comuni se non quelle previste per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile (vedi All. 3).

I solai sono del tipo a volte in laterizio intonacate e le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto.

Il laboratorio è posto al piano terra ed ha accesso dalla via Toscoromagnola civico 1951.

Il locale attualmente risulta utilizzato come lavanderia self service. Il vano principale, dove possono accedere gli utenti, risulta diviso da pareti in cartongesso nelle quali sono incastonate le macchine lavatrici e asciugatrici. La parte retrostante viene utilizzata come deposito e come spazio adibito agli impianti per il funzionamento delle macchine. Sul retro è presente anche un piccolo servizio igienico realizzato nella parte sottoscala dell'unità immobiliare adiacente.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro, i pavimenti sono in ceramica o gres porcellanato.

L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalette; non è presente alcun impianto di riscaldamento.

È presente inoltre un impianto di videosorveglianza a circuito chiuso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di un contratto di affitto.

Come da risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di Pisa, a seguito di richiesta del sottoscritto, l'unità immobiliare è oggetto di un contratto di locazione ad uso commerciale riguardante l'unità immobiliare pignorata, stipulato in data 08/01/2019 tra il Sig. ### titolare di ditta individuale, in qualità di locatore, e la signora ###, in qualità di conduttore, registrato a Pisa in data 25/02/2019 n. 1197 serie 3T, anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare. Il contratto ha durata di anni 6 a decorrere dal 01/01/2019 fino al 31/12/2024, tacitamente rinnovabile.

Il contratto di affitto prevede un canone mensile di € 400,00 + iva (vedi All. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile indica che al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare erano già di proprietà del debitore, Sig. ### nato a ### (PT) il ###, in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio ### di Cascina in data 25/07/2000 rep. n. 10381 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 28/07/2000 al n. 7768 di particolare.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La relazione notarile indica che a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Pisa il 14/12/2006 ai numeri 28149/6165 per Euro 1.200.000 di cui 600.000 per capitale, a favore di ###, contro ###, per la durata di anni 13 ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3, particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5;

- ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01, atto amministrativo del 13/03/2007, iscritta a Pisa il 23/03/2007 ai numeri 6912/1504, a favore di ###, Atto Amministrativo del 13/03/2007 numero di repertorio 100495/87.

Annotazione presentata il 30/05/2007 ai numeri 12711/2089 con la specifica di "Cancellazione totale";

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritto in data 31/08/2018 ai numeri 15902/2855, per Euro 492.666,60 di cui 246.333,30 per capitale, a favore di ###, contro ### ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 5, particella 116 sub 6 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 5 e particella 356 sub 1, oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa il 31/07/2020 ai numeri 12047/8100 a favore di ###, contro ### e trascritto sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5.

Si precisa che alla data di trascrizione del pignoramento, la consistenza delle unità immobiliari risultava rappresentata nel seguente modo:

Fg 21 particella 116 sub 5, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari sopresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 116 sub 6, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari sopresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 356 sub 1, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari sopresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 1;

Fg 21 particella 355 sub 2;

Fg 21 particella 355 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

In data 27/02/1961 il Comune di Cascina ha rilasciato Nulla Osta n. 20/1961 per la trasformazione di due aperture al piano terreno dell'edificio. La modifica interessava le due finestre al piano terreno che con il nulla



osta furono trasformate in ampie porte.

In data 13/08/1990 è stata rilasciata dal Comune di Cascina l'Autorizzazione n. 170/1990 per le opere di manutenzione straordinaria riguardanti il ripristino di mensole del terrazzo fronte strada.

In data 02/11/2009 è stata presentata D.I.A. prot. n. 720/2009 per la realizzazione di canne fumarie esterne per il convogliamento al tetto dei vapori di scarico delle asciugatrici presenti all'interno del locale.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto altri documenti autorizzativi riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto la DIA del 2009 costituisce l'unico riferimento planimetrico depositato in Comune.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato alcune differenze rispetto al grafico allegato all'ultima DIA; inoltre non c'è coerenza tra la rappresentazione catastale dell'unità immobiliare e il grafico depositato in Comune.

Nel grafico della DIA infatti risulta già in essere l'attività di lavanderia con indicata una divisione interna al locale mediante parete con interposte le apparecchiature destinate al lavaggio e asciugatura self service. Nella planimetria catastale, in atti dal 22/03/2003 e quindi antecedente alla DIA, è rappresentato invece un unico locale di forma rettangolare con adiacente piccolo servizio igienico. Inoltre la finestra posta sul lato sud dell'unità immobiliare, nella planimetria catastale precedente era una porta che dava accesso al resede posto sul retro dell'edificio.

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per le variazioni interne e prospettiche al fondo.

Le pratiche edilizie sopra citate precedenti alla DIA del 2009 non danno alcuna indicazione in merito alla destinazione urbanistica del fondo. In merito a ciò, il sottoscritto ha richiesto di acquisire copia della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti ed è emerso che l'unità immobiliare, attualmente destinata catastalmente a "laboratorio per arti e mestieri", è stata originata a seguito di variazione avvenuta in data 22/04/2003 per cambio di destinazione da magazzino (foglio 21 particella 116 sub 1) a laboratorio (foglio 21 particella 116 sub 4). La planimetria catastale rappresentante il precedente sub 1, con destinazione magazzino, fu presentata in data 27/05/1963 e rappresentava un unico locale di forma rettangolare con annesso piccolo sottoscala (come descritto peraltro nell'atto di acquisto dell'esecutato in data 25/07/2000).

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Cascina, non vi è alcuna pratica edilizia che dalla data di acquisto del locale magazzino nell'anno 2000, abbia autorizzato il cambio di destinazione d'uso a laboratorio per arti e mestieri. Va precisato però che tra le pratiche richieste ve ne è una che risulta irreperibile dall'ufficio. Si tratta della Pratica n. 341 del 1967 intestata al signor Parenti Nello avente ad oggetto lavori di trasformazione di finestra in porta senza altro riferimento riconducibile ai beni interessati.

Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta difformità legate ad una diversa distribuzione interna, prospettiva e ad un cambio di destinazione d'uso presumibilmente avvenuto in assenza di titolo.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953
- **Bene N° 3** - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

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

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

L'unità abitativa confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest con sub 6 sempre di proprietà del debitore, ad est in parte con sub 4 sempre di proprietà del debitore, in parte con proprietà ###, con proprietà ###, e a sud con corte comune della particella 355 e sub 1 della particella 356 sempre di proprietà del debitore, salvo se altri.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

I locali confinano a nord con sub 5 della particella 116 (bene di cui al lotto 2), a est con proprietà ###, a sud e ad ovest con area esterna comune su porzione della particella 355 (priva di identificativo catastale proprio), salvo se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	230,87 mq	1,00	230,87 mq	0,00 m	T-1
Soffitte	192,50 mq	0,60	115,50 mq	0,00 m	2
Area esclusiva esterna	368,07 mq	0,20	73,61 mq	0,00 m	T
Terrazzo	4,05 mq	0,30	1,21 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				421,19 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				421,19 mq	

BENE N° 3 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostigli	41,66 mq	0,50	20,83 mq	0,00 m	T
Tettoia aperta su più lati	40,25 mq	0,40	16,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,93 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				36,93 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Con denuncia di variazione per Ristrutturazione - Fusione e frazionamento del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 in atti dal 16/03/2017, è stata originata, inter alia, l'unità immobiliare distinta nel Foglio 21 particella 116 sub 5. Deriva dalla fusione e frazionamento delle precedenti unità immobiliari soppresse:

- Foglio 21 particella 116 sub 2 graffato alla particella 356;
- Foglio 21 particella 116 sub 3;
- Foglio 21 particella 355 sub 4.

BENE N° 3 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Con denuncia di variazione per Ristrutturazione - Fusione e frazionamento del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 in atti dal 16/03/2017, è stata originata, inter alia, l'unità immobiliare distinta nel Foglio 21 particella 356 sub 1. Deriva dalla fusione e frazionamento delle precedenti unità immobiliari soppresse:

- Foglio 21 particella 116 sub 2 graffato alla particella 356;
- Foglio 21 particella 116 sub 3;
- Foglio 21 particella 355 sub 4.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	116	5		A2	2	9,5	495 mq	760,48 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti, risulta coerente con lo stato di fatto.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	356	1		C2	1	72	82 mq	145,02 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto ad eccezione dell'altezza indicata in uno dei locali ripostiglio. In questo vano in planimetria è indicata un'altezza media di 4.50 ml ma, essendo stato realizzato un controsoffitto, l'altezza utile risulta di 3,50 ml.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il Bene n. 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava internamente in buono stato di manutenzione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano invece diffusi segni di deterioramento e in alcuni punti mancavano porzioni di intonaco. La tinteggiatura esterna, attualmente presente solo sul prospetto principale, risultava molto usurata. Nel complesso, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava in discrete condizioni di manutenzione.



BENE N° 3 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni ed esterni a causa di alcune infiltrazioni dalle coperture. La tinteggiatura non risultava più visibile (vedi All. 3).

Nell'area esterna comune erano presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione che si considerano destinate alla rimozione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione costituisce pertinenza a comune dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, dei sub 1, 2, 3 e 5 della particella 355 e del sub 1 particella 356.

BENE N° 3 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione costituisce pertinenza a comune dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, dei sub 1, 2, 3 e 5 della particella 355 e del sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N° 3 - LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il Bene n. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile (vedi All. 3).

I solai sono in parte del tipo a volte in laterizio intonacate e in parte in travi e travicelli di legno e mezzane in laterizio; le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto.

L'appartamento ha accesso al piano terreno dalla via ###. L'unità immobiliare al piano terra è composta da un ampio ingresso con vano scala a doppia rampa e piccolo locale sottoscala. Attraverso detto ingresso si accede anche al resede esterno posto sul lato sud dell'edificio. Mediante la scala si accede al primo piano dove è presente ingresso, soggiorno, tre camere, cucina due disimpegni un bagno e un ripostiglio. Proseguendo la scala si giunge al secondo piano dove sono presenti quattro ampi locali adibiti a soffitta.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello verniciato; le finestre sono del tipo alla toscana e sono dotate di vetri singoli. I pavimenti sono in piastrelle di cemento colorato e graniglia, tranne che al secondo piano dove sono realizzati in mezzane di cotto.



L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è costituito da caldaia a metano (posta all'esterno sul retro dell'edificio) con termosifoni in ghisa.

L'area esterna esclusiva adibita a giardino in parte risulta pavimentata in lastre di pietra e blocchi di cemento autobloccante e in parte è sistemata a prato. Sono presenti varie alberature. L'area è delimitata da recinzione in muratura ed è dotata di un accesso carrabile sul lato ovest e di un secondo accesso sul lato sud.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Trattasi di annesso di antica costruzione posto in aderenza al confine est del complesso dei beni oggetto di pignoramento. Il piccolo fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra. La struttura comprende anche una tettoia a sud aperta su più lati.

La struttura è in muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3).

I solai inclinati di copertura sono in legno e laterizio. Nel locale ripostiglio più ampio non è visibile la copertura a causa della realizzazione di un controsoffitto orizzontale in laterizio e acciaio intonacati. La copertura della tettoia è costituita da travi e travicelli in legno e sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare è costituita da tre locali ad uso ripostiglio con accesso autonomo e senza collegamento interno, oltre alla tettoia. La tettoia e due dei locali ripostiglio hanno accesso dall'area esterna comune che insiste sulla particella 355, mentre il terzo ripostiglio ha accesso direttamente dalla corte esclusiva del sub 5 particella 116.

Gli infissi esterni sono in legno, i pavimenti sono in parte in cemento e in parte in asfalto.

Sono visibili segni di un vecchio impianto elettrico probabilmente non più utilizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di un contratto di affitto. Come da risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di Pisa, a seguito di richiesta del sottoscritto, risulta in essere un contratto di locazione ad uso commerciale riguardante più unità immobiliari tra cui la presente 356 sub 1, stipulato in data 29/01/2018 tra il Sig. ### titolare di ditta individuale, in qualità di locatore, e ###, in qualità di conduttore, registrato a Pisa in data 29/01/2018 n. 597 serie 3T, per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/02/2018 fino al 01/02/2024, tacitamente rinnovabile.

Il contratto di affitto prevede un canone mensile di € 500,00 + iva (vedi All. 5).

La locazione riguarda, oltre all'unità immobiliare oggetto di pignoramento anche i sub 1, 2, 3, 5 della particella 355 (tutte ricomprese nella presente esecuzione) e il sub 20 della particella 118 (non oggetto della presente esecuzione).

La locazione risulta registrata in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

La relazione notarile indica che al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare erano già di proprietà del debitore, Sig. ### nato a ### (PT) il ###, in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio ### di Cascina in data 25/07/2000 rep. n. 10381 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 28/07/2000 al n. 7768 di particolare.



BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il Bene n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

La relazione notarile indica che a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Pisa il 14/12/2006 ai numeri 28149/6165 per Euro 1.200.000 di cui 600.000 per capitale, a favore di ###, contro ###, per la durata di anni 13 ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5;

- ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01, atto amministrativo del 13/03/2007, iscritta a Pisa il 23/03/2007 ai numeri 6912/1504, a favore di ###, Atto Amministrativo del 13/03/2007 numero di repertorio 100495/87.

Annotazione presentata il 30/05/2007 ai numeri 12711/2089 con la specifica di "Cancellazione totale";

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritto in data 31/08/2018 ai numeri 15902/2855, per Euro 492.666,60 di cui 246.333,30 per capitale, a favore di ###, contro ### ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 5, particella 116 sub 6 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 5 e particella 356 sub 1, oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa il 31/07/2020 ai numeri 12047/8100 a favore di ###, contro ### e trascritto sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5.

Si precisa che alla data di trascrizione del pignoramento, la consistenza delle unità immobiliari risultava rappresentata nel seguente modo:

Fg 21 particella 116 sub 5, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari sopresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 116 sub 6, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari sopresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 356 sub 1, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari sopresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 1;

Fg 21 particella 355 sub 2;

Fg 21 particella 355 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 5.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il Bene n. 2.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e l'edificio non risulta avere alcuna classificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

In data 27/02/1961 fu rilasciato Nulla Osta n. 20/1961 per la trasformazione di due aperture al piano terreno dell'edificio. La modifica interessava le due finestre al piano terreno che con il nulla osta furono trasformate in ampie porte.

In data 13/08/1990 è stata rilasciata dal Comune di Cascina l'Autorizzazione n. 170/1990 per le opere di manutenzione straordinaria riguardanti il ripristino di mensole del terrazzo fronte strada.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto altri documenti autorizzativi riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Tuttavia ha riscontrato che i manufatti realizzati in struttura leggera di legno posti in aderenza del confine est dell'area esclusiva esterna, sono privi di autorizzazioni edilizie e non sono rappresentati nel grafico catastale, pertanto dovranno essere rimossi.

Non avendo rinvenuto con l'accesso agli atti presso il Comune di Cascina alcun grafico che illustri lo stato legittimo dell'edificio, ha provveduto a richiedere la planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti per poter verificare quali modifiche hanno riguardato l'ultima modifica della planimetria catastale.

Come già descritto al paragrafo "Cronistoria catastale", il sub 5 della particella 116 risulta originato dal precedente sub 2 della particella 116 graffato alla particella 356.

L'unità immobiliare alla data del 27/05/1963 (data della presentazione della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti) risultava avere una diversa consistenza. Al piano terra oltre all'ingresso e vano scala era unito all'unità immobiliare anche un disimpegno e un vano (scorporati e uniti al sub 6 della particella 116 con la variazione catastale del 14/03/2017). Inoltre risultava unito all'unità immobiliare anche porzione del locale di deposito posto a sud del resede esclusivo identificato con il numero di particella 356 (anch'esso scorporato a seguito della variazione catastale del 2017).

Dette variazioni, originate dalla fusione e frazionamento di unità immobiliari, non risultano autorizzate da alcuna pratica edilizia. Alcuni scorpori e accorpamenti interessano unità immobiliari con destinazioni differenti (da locali di sgombero uniti ad un'unità abitativa a locali accorpati ad un'unità commerciale).

Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta difformità legate alle opere che hanno scorporato, mediante chiusura e apertura di porte, una porzione adibita a pertinenza residenziale, annettendola ad altra con destinazione commerciale.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.



BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto non è stato possibile reperire alcun titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio più ampio.

Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 16/03/2017.

Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dell'altezza indicata nel locale ripostiglio più ampio (quello nel quale è stato realizzato il controsoffitto in laterizio e acciaio intonacati), che anziché avere un'altezza media di 4,50 ml è stato rilevato un'altezza di 3,50 ml.

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che possa dare indicazioni sullo stato di legittimità urbanistico edilizio. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere di acquisire copia della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti ed è emerso che l'unità immobiliare alla data del 03/03/1987 (data della presentazione della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti) risultava avere una diversa consistenza. L'attuale sub 1 della particella 356 deriva infatti dal frazionamento della precedente unità immobiliare rappresentata dal sub 4 particella 355.

Oltre alla consistenza dell'attuale unità immobiliare, vi erano i due locali che con la stessa variazione del 2017 sono stati accorpati al locale commerciale del sub 6 particella 116.

Dalla planimetria precedente all'attuale sono anche intervenute modifiche alla distribuzione interna e prospettiche: in particolare il ripostiglio a forma trapezoidale che aveva unico accesso dall'area esterna comune della particella 355, è stato diviso mediante parete interna in due piccoli ripostigli di cui uno avente lo stesso accesso di prima e per l'altro, mediante modifica del prospetto lato nord, sono state realizzate una porta per l'accesso dal resede esclusivo del sub 5 particella 116 e una finestra.

Dette variazioni di consistenza, originate dalla fusione e frazionamento di unità immobiliari, non risultano autorizzate da alcuna pratica edilizia. Alcuni scorpori e accorpamenti interessano unità immobiliari con destinazioni differenti (da locali di sgombero uniti ad un'unità abitativa a locali accorpati ad un'unità commerciale).

Anche le opere di modifica prospettica e di diversa distribuzione interna non risultano autorizzate da alcuna pratica edilizia.

Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta difformità urbanistico edilizie.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953

Il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 3- LOCALI DI DEPOSITO E TETTOIA UBICATI A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il Bene n. 2.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Documentazione completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale commerciale confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest con area scoperta comune (sub 7 particella 116), a sud con resede esclusivo del sub 5 particella 116 e ad est con locali del sub 5 sempre di proprietà del debitore, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo commerciale	65,33 mq	1,00	65,33 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,33 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				65,33 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con denuncia di variazione per Ristrutturazione - Fusione e frazionamento del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 in atti dal 16/03/2017, è stata originata, inter alia, l'unità immobiliare distinta nel Foglio 21 particella 116 sub 6. Deriva dalla fusione e frazionamento delle precedenti unità immobiliari soppresse:

- Foglio 21 particella 116 sub 2 graffato alla particella 356;
- Foglio 21 particella 116 sub 3;
- Foglio 21 particella 355 sub 4.

E' da precisare che l'unità immobiliare soppressa rappresentata dal sub 4 della particella 355, individuava locali al piano terra del fabbricato principale ad uso laboratorio per arti e mestieri (particella 116) oltre all'annesso con tettoia posti a sud nel resede esclusivo corrispondenti alla particella 356.

Gli stessi locali (ad eccezione della tettoia che non risultava ancora individuata da nessuna unità immobiliare) facevano già parte dell'unità immobiliare a destinazione abitativa posta nel fabbricato principale individuata dal sub 2 della particella 116 (vedi planimetrie storiche allegate All. 4).

In ordine cronologico l'unità immobiliare a destinazione abitativa (Foglio 21 particella 116 sub 2 graffato alla particella 356), risulta presentata in data 25/05/1963, prima di quella a destinazione laboratorio per arti e mestieri (Foglio 21 particella 355 sub 4) presentata in data 03/03/1987, pertanto non risulta chiaro come sia



stata oggetto di scorporo dalla prima per originare la seconda e come sia stato possibile il cambio di destinazione da residenziale a laboratorio.

Questa doppia rappresentazione è venuta meno con la variazione catastale di cui sopra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	116	6	u	C1	8	34	65 mq	730,48 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti, risulta coerente con lo stato di fatto.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, si presentava in buono stato di manutenzione. Nel complesso, anche l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava in discrete condizioni di manutenzione (All. 3).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non gode di diritti su parti comuni se non quelle previste per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile (vedi All. 3).
I solai sono del tipo a volte in laterizio intonacate e le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto.
Il locale commerciale ha accesso dalla via Toscoromagnola civico 1951.
Il locale attualmente risulta utilizzato come negozio per la vendita di apparecchi acustici e laboratorio di diagnostica. Il fondo ha un primo locale di ingresso adibito a sala di attesa e reception, un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio e un laboratorio posto sul lato sud.
L'infilso di ingresso è in metallo con vetro, le altre finestre sono in legno con vetro singolo e inferriate esterne in acciaio. I pavimenti sono in piastrelle di cemento decorate. Nel bagno i rivestimenti sono in gres



porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico in parte è sottotraccia e in parte è del tipo esterno con canalette.

Sono presenti impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore e impianto di videosorveglianza a circuito chiuso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da un'attività commerciale per la vendita di apparecchi acustici.

Il debitore ha dichiarato che risulta in essere un contratto di locazione con ###, ma non ha provveduto a fornire al sottoscritto alcuna copia che comprovasse quanto dichiarato.

Da una prima richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di Pisa, non era risultato alcun contratto di locazione in essere relativo all'unità immobiliare in oggetto, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare un'ulteriore richiesta per approfondire la ricerca dalla quale è emerso un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 31/01/2007 registrato a Livorno in data 06/02/2007 al n. 1223 serie 3.

All'art. 2 il contratto prevedeva la durata di anni 6 con rinnovo per altri 6 anni in mancanza di disdetta.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non risulta alcun rinnovo che possa dimostrare la prosecuzione del contratto di locazione fino all'attualità. Non risulta nemmeno la dimostrazione del pagamento per il rinnovo previsto allo scadere dei primi sei anni di locazione alla data 31/01/2013.

Nel contratto all'art. 4 era stabilito un prezzo per la locazione per l'importo annuo di € 9.600,00 oltre IVA, con un canone mensile di € 800,00 oltre IVA (vedi All. 5).

Secondo le informazioni raccolte dall'Agenzia delle Entrate non risultano in essere altri contratti di locazione regolarmente registrati inerenti il bene in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile indica che al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare erano già di proprietà del debitore, Sig. ### nato a ### (PT) il ###, in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio ### di Cascina in data 25/07/2000 rep. n. 10381 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 28/07/2000 al n. 7768 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile indica che a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Pisa il 14/12/2006 ai numeri 28149/6165 per Euro 1.200.000 di cui 600.000 per capitale, a favore di ###, contro ###, per la durata di anni 13 ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5;

- ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01, atto amministrativo del 13/03/2007, iscritta a Pisa il 23/03/2007 ai numeri 6912/1504, a favore di ###, Atto Amministrativo del 13/03/2007 numero di repertorio 100495/87.

Annotazione presentata il 30/05/2007 ai numeri 12711/2089 con la specifica di "Cancellazione totale";

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritto in data 31/08/2018 ai numeri 15902/2855, per Euro 492.666,60 di cui 246.333,30 per capitale, a favore di ###,



contro ### ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 5, particella 116 sub 6 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 5 e particella 356 sub 1, oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa il 31/07/2020 ai numeri 12047/8100 a favore di ###, contro ### e trascritto sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5.

Si precisa che alla data di trascrizione del pignoramento, la consistenza delle unità immobiliari risultava rappresentata nel seguente modo:

Fg 21 particella 116 sub 5, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari soppresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 116 sub 6, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari soppresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 356 sub 1, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari soppresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 1;

Fg 21 particella 355 sub 2;

Fg 21 particella 355 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

In data 27/02/1961 è stato rilasciato Nulla Osta n. 20/1961 per la trasformazione di due aperture al piano terreno dell'edificio. La modifica interessava le due finestre al piano terreno che con il nulla osta furono trasformate in ampie porte.

In data 28/11/2006 è stata presentata denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 831/06 relativa a modifiche interne per adeguamento igienico sanitario.

In data 09/03/2017 è stata presentata comunicazione di inizio lavori asseverata pratica edilizia 90/2017 relativa a realizzazione di tramezzi interni.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto altri documenti autorizzativi riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato alcune differenze rispetto al grafico allegato alla DIA dell'anno 2006. In particolare i divisori realizzati per creare antibagno e bagno sono stati posizionati a distanze diverse rispetto a quelle indicate nel grafico. Tuttavia dette differenze non possono essere considerate difformità edilizie in forza del comma 2 art. 34 bis del DPR 380/2001, per il quale limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.



Le pratiche edilizie sopra citate, precedenti alla DIA del 2006 non danno alcuna indicazione in merito alla destinazione urbanistica del fondo e alla sua consistenza. In merito a ciò, il sottoscritto ha richiesto di acquisire copia della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti ed è emerso che l'unità immobiliare alla data del 27/05/1963 (data della presentazione della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti), risultava avere una diversa consistenza.

La planimetria riferita al sub 3 della particella 116, che antecedentemente alla variazione catastale del 16/03/2017, aveva una consistenza di soli 19 mq e già una destinazione d'uso commerciale, corrispondeva alla prima stanza lato ingresso. Le stanze sul retro risultavano unite al precedente sub 2 della particella 116 con destinazione d'uso residenziale, ma anche rappresentate da un'altra unità immobiliare identificata dalla particella 355 sub 4 con destinazione laboratorio per arti e mestieri, come già descritto al paragrafo "cronistoria dati catastali".

Dette variazioni di consistenza, originate dalla fusione e frazionamento di unità immobiliari, non risultano autorizzate da alcuna delle pratiche edilizie pervenute con la richiesta di accesso agli atti. Alcuni scorpori e accorpamenti interessano unità immobiliari con destinazioni differenti (da locali di sgombero uniti ad un'unità abitativa a locali accorpati ad un'unità commerciale).

Pertanto l'unità immobiliare presenta difformità riguardanti le opere che hanno scorporato una porzione adibita a pertinenza residenziale mediante chiusura e apertura di porte, annettendola ad altra con destinazione commerciale.

Inoltre, rispetto alla planimetria precedente a quella in atti, l'apertura nel locale posto a sud dell'unità immobiliare, risulta trasformata da porta in finestra mediante realizzazione di parapetto esterno.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

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

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.



BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

CONFINI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il magazzino confina a nord con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti), ad ovest con sub 2 particella 355 sempre di proprietà del debitore, ad est e sud con proprietà ###, salvo se altri.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il laboratorio confina a nord con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti), ad ovest con sub 3 particella 355 sempre di proprietà del debitore, ad est con sub 1 della particella 355 sempre di proprietà del debitore e a sud con proprietà ###, salvo se altri.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il laboratorio confina a nord con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti) e in parte con sub 5 della particella 355, ad ovest con proprietà ###; a sud con proprietà ### e ad est con sub 2 della particella 355 sempre di proprietà del debitore, salvo se altri.



BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il magazzino confina a nord e ad est con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti), ad ovest con area esterna esclusiva del sub 3 particella 355 sempre di proprietà del debitore, a sud con sub 3 della particella 355, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	198,21 mq	1,00	198,21 mq	5,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				198,21 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				198,21 mq	

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	148,77 mq	1,00	148,77 mq	5,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,77 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				148,77 mq	

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	168,04 mq	1,00	168,04 mq	5,25 m	T
Resede esclusivo esterno	87,63 mq	0,20	17,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				185,57 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				185,57 mq	

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	155,28 mq	1,00	155,28 mq	3,30 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				155,28 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				155,28 mq	



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al ventennio le unità immobiliari del fabbricato avevano già l'attuale identificativo catastale. La planimetria catastale attualmente in atti è stata presentata in data 27/05/1963 prot. n. 3068.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al ventennio le unità immobiliari del fabbricato avevano già l'attuale identificativo catastale. La planimetria catastale attualmente in atti è stata presentata in data 27/05/1963 prot. n. 3064

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al ventennio le unità immobiliari del fabbricato avevano già l'attuale identificativo catastale. La planimetria catastale attualmente in atti è stata presentata in data 03/03/1987 prot. n. 636. La planimetria precedente a quella attualmente in atti risulta mancante.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al ventennio le unità immobiliari del fabbricato avevano già l'attuale identificativo catastale. La planimetria catastale attualmente in atti è stata presentata in data 03/03/1987 prot. n. 636. La planimetria precedente a quella attualmente in atti risulta mancante.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	1		C2	2	181	195 mq	448,7 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto. L'unica eccezione riguarda i tre piccoli locali wc che, anziché essere comuni ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, sono invece stati modificati e attualmente utilizzati esclusivamente dal sub 3 della particella 355.

Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare pertanto il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale, ma resta a disposizione del Giudice per provvedere al suddetto adempimento qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

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



	21	355	2		C3	2	134	146 mq	532,88 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti non risulta coerente con lo stato di fatto. All'interno del laboratorio sono stati realizzati dei divisori in cartongesso ricavando tre piccoli locali interni separati dall'ambiente unico. Come per l'immobile di cui al punto precedente, vi sono differenze per i tre piccoli locali wc, anziché essere comuni ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, sono invece stati modificati e attualmente utilizzati esclusivamente dal sub 3 della particella 355.

Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare pertanto il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale, ma resta a disposizione del Giudice per provvedere al suddetto adempimento qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	3		C3	2	148	174 mq	588,55 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto. L'unica eccezione riguarda i tre piccoli locali wc, anziché essere comuni ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, sono invece stati modificati e attualmente utilizzati esclusivamente da questa unità immobiliare.

Vi è anche una porta di collegamento all'unità immobiliare adiacente posta a nord (sub 5 della particella 355). Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare pertanto il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale, ma resta a disposizione del Giudice per provvedere al suddetto adempimento qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	5		C2	3	134	153 mq	415,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto. Le uniche eccezioni riguardano una porta al piano terra di collegamento con l'unità immobiliare adiacente posta a sud (sub 3 della particella 355), e una finestra al piano primo posta sulla parete sud entrambe non rappresentate nella planimetria catastale.

Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare pertanto il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale, ma resta a disposizione



del Giudice per provvedere al suddetto adempimento qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

PATTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5..

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni a causa di alcune infiltrazioni dalla copertura. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento. La tinteggiatura risultava diffusamente distaccata dalle pareti (vedi All. 3).

Nell'area esterna comune erano presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione destinati ad essere rimossi.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 2, 3 e 5 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355. Dalla



planimetria catastale risulta che vi siano tre piccoli wc a comune dei sub 1, 2 e 3 della particella 355 con accesso dalla corte.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 1, 3 e 5 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio. Dalla planimetria catastale risulta che vi siano tre piccoli wc a comune dei sub 1, 2 e 3 della particella 355 con accesso dalla corte.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 1, 2 e 5 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio. Dalla planimetria catastale risulta che vi siano tre piccoli wc a comune dei sub 1, 2 e 3 della particella 355 con accesso dalla corte.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due.



La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3).

I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio.

Il magazzino, al quale si accede tramite le aree scoperte sulle particelle 116 e 355, è costituito da un unico ampio locale privo di divisori interni e avente forma rettangolare. Attualmente risulta utilizzato come magazzino di materiali vari.

Gli infissi esterni sono in parte in metallo con vetro e in parte in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento.

L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due.

La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3).

I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio.

Il laboratorio, al quale si accede tramite le aree scoperte comuni poste sulle particelle 116 e 355, è costituito da un ampio locale nel quale sono stati realizzati divisori interni per ricavare tre piccoli locali separati. Attualmente risulta utilizzato come magazzino di materiali vari.

Gli infissi esterni sono in parte in metallo con vetro e in parte in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento.

L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due.

La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3).

I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio.

Il laboratorio, al quale si accede tramite le aree scoperte sulle particelle 116 e 355, è costituito da due ampi locali aventi forma rettangolare e un locale disimpegno con accesso al servizio igienico.

E' stata rilevata una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 5 della particella 355), non indicata nella planimetria catastale. Attualmente risulta utilizzato come magazzino di materiali vari.

Gli infissi esterni sono in parte in metallo con vetro e in parte in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento.

L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Nella planimetria catastale è rappresentata un'area esclusiva scoperta che corre sui lati ovest e sud dell'edificio.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due.

La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile (vedi All. 3).

I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio.

Il magazzino, al quale si accede tramite le aree scoperte sulle particelle 116 e 355, al piano terra è costituito da un unico ampio locale privo di divisori interni e avente forma rettangolare. E' stata rilevata una porta di



collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 3 della particella 355), non indicata nella planimetria catastale.

Si accede al piano primo mediante scala di legno precaria. Al piano primo vi è un altro locale di forma rettangolare e sulla parete posta a sud è stata rilevata una finestra che non risulta rappresentata nel grafico della planimetria catastale. Attualmente l'unità immobiliare risulta utilizzata come magazzino per materiali vari.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento.

L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di un contratto di affitto.

Come da risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Pisa - Ufficio Territoriale di Pisa, a seguito di richiesta del sottoscritto, risulta in essere un contratto di locazione ad uso commerciale riguardante più unità immobiliari tra cui l'unità immobiliare pignorata, stipulato in data 29/01/2018 tra il Sig. ### titolare di ditta individuale, in qualità di locatore, e ###, in qualità di conduttore, registrato a Pisa in data 29/01/2018 n. 597 serie 3T, per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/02/2018 fino al 01/02/2024, tacitamente rinnovabile.

Il contratto di affitto prevede un canone mensile di € 500,00 + iva (vedi All. 5).

La locazione riguarda i sub 1, 2, 3 e 5 della particella 355, il sub 1 della particella 356 (tutte ricomprese nella presente esecuzione e il sub 20 della particella 118 (non oggetto della presente esecuzione).

La locazione risulta registrata in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

La relazione notarile indica che al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare erano già di proprietà del debitore, Sig. ### nato a ### (PT) il ###, in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio ### di Cascina in data 25/07/2000 rep. n. 10381 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 28/07/2000 al n. 7768 di particolare.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.



BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

La relazione notarile indica che a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Pisa il 14/12/2006 ai numeri 28149/6165 per Euro 1.200.000 di cui 600.000 per capitale, a favore di ###, contro ###, per la durata di anni 13 ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5;

- ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01, atto amministrativo del 13/03/2007, iscritta a Pisa il 23/03/2007 ai numeri 6912/1504, a favore di ###, Atto Amministrativo del 13/03/2007 numero di repertorio 100495/87.

Annotazione presentata il 30/05/2007 ai numeri 12711/2089 con la specifica di "Cancellazione totale";

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritto in data 31/08/2018 ai numeri 15902/2855, per Euro 492.666,60 di cui 246.333,30 per capitale, a favore di ###, contro ### ed iscritta sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 5, particella 116 sub 6 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 5 e particella 356 sub 1, oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa il 31/07/2020 ai numeri 12047/8100 a favore di ###, contro ### e trascritto sui seguenti beni immobili:

Fg 21 particella 116 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356, particella 116 sub 3 particella 355 sub 1, particella 355 sub 2, particella 355 sub 3, particella 355 sub 4 e particella 355 sub 5.

Si precisa che alla data di trascrizione del pignoramento, la consistenza delle unità immobiliari risultava rappresentata nel seguente modo:

Fg 21 particella 116 sub 5, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari soppresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 116 sub 6, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari soppresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 356 sub 1, originato per variazione catastale del 14/03/2017 prot. n. PI0019453 con causale Ristrutturazione - Fusione e frazionamento, derivante dalle unità immobiliari soppresse Fg 21 particella 355 sub 4, particella 116 sub 2 graffata con la particella 356 e particella 116 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 1;

Fg 21 particella 355 sub 2;

Fg 21 particella 355 sub 3;

Fg 21 particella 355 sub 5.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.



BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato come "degradato od in contrasto".

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto non è noto il titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio artigianale.

Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 27/05/1963.

Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dei tre piccoli wc che sono stati modificati mediante opere edilizie realizzando un unico servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica, la demolizione dei divisori dei wc e l'apertura di una porta verso il locale interno di un'altra unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e scorporo dalle porzioni comuni per fusione con l'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto non è noto il titolo che ha concesso la



realizzazione dell'edificio artigianale. Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 27/05/1963.

Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dei divisori realizzati all'interno del laboratorio e dei tre piccoli wc che sono stati modificati mediante opere edilizie realizzando un unico servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica, la demolizione dei divisori dei wc e l'apertura di una porta verso il locale interno di un'altra unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e scorporo dalle porzioni comuni per fusione con l'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto non è noto il titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio più ampio.

Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 27/05/1963.

Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dei tre piccoli wc che sono stati modificati mediante opere edilizie realizzando un unico servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. E' stata rilevata altresì una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 5 particella 355).

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica, la demolizione dei divisori dei wc e l'apertura di una porta verso il locale disimpegno rendendo il servizio igienico esclusivo a questa unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e scorporo dalle porzioni comuni per fusione all'unità immobiliare descritta.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto non è stato possibile reperire alcun titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio più ampio.

Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 03/03/1987.

Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione della porta al piano terreno di collegamento con l'adiacente sub 3 della particella 355 e della finestra posta al piano primo sulla parete lato sud. Dette aperture non sono indicate nella planimetria catastale. Inoltre nel grafico sono indicate delle altezze interne che non corrispondono a quelle rilevate nello stato di fatto (detta differenza può essere imputabile ad un errore del



compilatore della planimetria essendo lo stato dell'immobile vetusto e non avendo alcun segno di interventi strutturali recenti.

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica o l'apertura di porta interna verso un'altra unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, essendo la planimetria catastale l'unico grafico che rappresenta l'unità immobiliare alla data del 1987, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il sottoscritto reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA

Vedi quanto indicato per il bene n. 5.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951
Laboratorio per arti e mestieri.
Identificato al catasto Fabbricati
- Fg. 21, Part. 116, Sub. 4, Zc. u, Categoria C3

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 620,00, pertanto:

mq 67,24 x €/mq 620,00 = € 41.688,80

Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla



sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 7.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$€ 41.688,80 - € 7.500,00 = € 34.188,80$

Si reputa di non applicare alcuna riduzione per la presenza del contratto di locazione con scadenza 31/12/2024, in quanto il valore della locazione risulta superiore al valore massimo indicato nelle quotazioni OMI di zona aggiornate al primo semestre 2021.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento del 10%:

$€ 34.188,80 \times 0,90 = € 30.769,92$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 30.769,92 che si arrotondano ad € 30.800,00 (Euro trentamilaottocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951	67,24 mq	620,00 €/mq	€ 41.688,80	100,00%	€ 41.688,80
Valore di stima:					€ 41.688,80

Valore di stima: € 41.688,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.500,00	€
Per mancata garanzia del bene e arrotondamento	3.388,80	€

Valore finale di stima per il LOTTO 1: € 30.800,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953**
Appartamento facente parte di maggior fabbricato posto ai piani terra, primo e secondo, unito a resede esterno esclusivo posto sul lato sud.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 116, Sub. 5, Categoria A2

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 680,00 pertanto:

$\text{mq } 421,19 \times \text{€/mq } 680,00 = € 286.409,20.$



Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 8.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$€ 286.409,20 - € 8.500,00 = € 277.909,20$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento del 7%:

$€ 277.909,20 \times 0,93 = € 258.455,56$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 258.455,56 che si arrotondano ad € 258.400,00 (Euro duecentocinquattotomilaquattrocento/00)

- Bene N° 3**- Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Locali ripostiglio con adiacente tettoia aperta su più lati ad un solo piano fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 356, Sub. 1, Categoria C2

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 680,00 pertanto:

$\text{mq } 36,93 \times \text{€/mq } 680,00 = € 25.112,40$

Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$€ 25.112,40 - € 4.500,00 = € 20.612,40$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e in presenza del contratto di locazione ancora da risolvere con scadenza al 01/02/2024, si reputa di applicare un deprezzamento del 13%:

$€ 20.612,40 \times 0,87 = € 17.932,79$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 17.932,79 che si arrotondano ad € 17.900,00 (Euro Diciassettemilanovecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953	421,19 mq	680,00 €/mq	€ 286.409,20	100,00%	€ 286.409,20
Bene N° 3 - Deposito Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	36,93 mq	680,00 €/mq	€ 25.112,40	100,00%	€ 25.112,40
Valore di stima:					€ 311.521,60

Valore di stima: € 311.521,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino mediante rimozione di manufatti leggeri (rif Bene n. 2)	8.500,00	€



Riduzione per assenza di garanzia (rif Bene n. 2)	19.453,64	€
Arrotondamento (rif. Bene n. 2)	55,56	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif Bene n. 3)	4.500,00	€
Riduzione per assenza di garanzia (rif Bene n. 3)	2.679,61	€
Arrotondamento (rif Bene n. 3)	32,79	€

Valore finale di stima per il LOTTO 2: € 276.300,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955
Locale commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 116, Sub. 6, Zc. u, Categoria C1

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.100,00 pertanto:

$\text{mq } 65,33 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 71.863,00$.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 7.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$\text{€ } 71.863,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 64.363,00$

Non avendo rilevato alcun contratto attualmente in essere, pur essendo l'unità immobiliare occupata dal###, non si applica alcuna riduzione del prezzo.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento del 10%:

$\text{€ } 64.363,00 \times 0,90 = \text{€ } 57.926,70$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 57.926,70 che si arrotondano ad € 57.900,00 (Euro Cinquantasettemilanovecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955	65,33 mq	1.100,00 €/mq	€ 71.863,00	100,00%	€ 71.863,00
Valore di stima:					€ 71.863,00

Valore di stima: € 71.863,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif Bene n. 4)	7500,00	€
Per mancata garanzia del bene (rif Bene n. 4)	6436,30	€
Arrotondamento (rif Bene n. 4)	26,70	€

Valore finale di stima per il LOTTO 3: € 57.900,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Magazzino attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 355, Sub. 1, Categoria C2

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 400,00 pertanto:

$\text{mq } 198,21 \times \text{€/mq } 320,00 = \text{€ } 63.427,20$.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$\text{€ } 63.427,20 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 58.927,20$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e in presenza del contratto di locazione ancora da risolvere con scadenza al 01/02/2024, si reputa di applicare un deprezzamento del 13%:

$\text{€ } 58.927,20 \times 0,87 = \text{€ } 51.266,66$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 51.266,66 che si arrotondano ad € 51.200,00 (Euro Cinquantunomiladuecento/00)

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Laboratorio attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 355, Sub. 2, Categoria C3

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 400,00 pertanto:

$\text{mq } 148,77 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 59.508,00$



Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$$€ 59.508,00 - € 4.500,00 = € 55.008,00$$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e in presenza del contratto di locazione ancora da risolvere con scadenza al 01/02/2024, si reputa di applicare un deprezzamento del 13%:

$$€ 58.927,20 \times 0,87 = € 47.856,96$$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 47.856,96 che si arrotondano ad € 47.800,00 (Euro Quarantasettemilaottocento/00)

- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Laboratorio attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 355, Sub. 3, Categoria C3

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 400,00 pertanto:

$$\text{mq } 185,57 \times \text{€/mq } 400,00 = € 74.228,00.$$

Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$$€ 74.228,00 - € 4.500,00 = € 69.728,00$$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e in presenza del contratto di locazione ancora da risolvere con scadenza al 01/02/2024, si reputa di applicare un deprezzamento del 13%:

$$€ 69.728,00 \times 0,87 = € 60.663,36$$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 60.663,36 che si arrotondano ad € 60.600,00 (Euro Sessantamila seicento/00)

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Magazzino posto su due piani fuori terra, attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 355, Sub. 5, Categoria C2

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2021 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 320,00 pertanto:

$$\text{mq } 155,28 \times \text{€/mq } 320,00 = € 49.689,60.$$



Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino e alla sanatoria delle lievi difformità, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

€ 49.689,60 - € 4.500,00 = € 45.189,60

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e in presenza del contratto di locazione ancora da risolvere con scadenza al 01/02/2024, si reputa di applicare un deprezzamento del 13%:

€ 45.189,60 x 0,87 = € 39.314,95

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 39.314,95 che si arrotondano ad € 39.300,00 (Euro Trentanovemilatrecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	198,21 mq	320,00 €/mq	€ 63.427,20	100,00%	€ 63.427,20
Bene N° 6 - Laboratorio Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	148,77 mq	400,00 €/mq	€ 59.508,00	100,00%	€ 59.508,00
Bene N° 7 - Laboratorio Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	185,57 mq	400,00 €/mq	€ 74.228,00	100,00%	€ 74.228,00
Bene N° 8 - Magazzino Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA	155,28 mq	320,00 €/mq	€ 49.689,60	100,00%	€ 49.689,60
Valore di stima:					€ 246.852,80

Valore di stima complessivo: € 246.852,80

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif Bene n. 5)	4.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif Bene n. 6)	4.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif Bene n. 7)	4.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif Bene n. 8)	4.500,00	€
Riduzione per assenza di garanzia (rif Bene n. 5)	7.660,54	€
Riduzione per assenza di garanzia (rif Bene n. 6)	7.151,04	€
Riduzione per assenza di garanzia (rif Bene n. 7)	9.064,64	€
Riduzione per assenza di garanzia (rif Bene n. 8)	5.874,65	€
Arrotondamento (rif Bene n. 5)	66,66	€
Arrotondamento (rif Bene n. 6)	56,96	€
Arrotondamento (rif Bene n. 7)	63,36	€
Arrotondamento (rif Bene n. 8)	14,95	€



Valore finale di stima per il LOTTO 4: € 198.900,00

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

Pisa, li 23/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Macchioni Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali superate
- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia contratti di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Altri allegati - Avviso di sopralluogo e ricevute di trasmissione della perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951
Laboratorio per arti e mestieri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 116, Sub. 4, Zc. u, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Prezzo base d'asta: € 30.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953
Appartamento facente parte di maggior fabbricato posto ai piani terra, primo e secondo, unito a resede esterno esclusivo posto sul lato sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 116, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

- **Bene N° 3** - Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Locali ripostiglio con adiacente tettoia aperta su più lati ad un solo piano fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 356, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e l'edificio non risulta avere alcuna classificazione.

Prezzo base d'asta: € 276.300,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955
Locale commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 116, Sub. 6, Zc. u, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.



Prezzo base d'asta: € 57.900,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Magazzino attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato come "degradato od in contrasto".

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Laboratorio attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 2, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato come "degradato od in contrasto".

- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Laboratorio attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 3, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato come "degradato od in contrasto".

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA
Magazzino posto su due piani fuori terra, attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato come "degradato od in contrasto".

Prezzo base d'asta: € 198.900,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.800,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1951		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 116, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	67,24 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento risultava occupato da un'attività di lavanderia self service. Nella porzione accessibile al pubblico per l'utilizzo delle lavatrici e delle asciugatrici il fondo si presentava in buono stato di manutenzione, mentre la parte retrostante versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci a causa dell'umidità di risalita. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento, in alcuni punti mancavano porzioni di intonaco e l'intonaco esistente risale ad antica data. La tinteggiatura, presente solo sul prospetto principale, risultava molto usurata. Nel complesso l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava in discrete condizioni di manutenzione (All. 3).		
Descrizione:	Laboratorio per arti e mestieri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 276.300,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1953		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 116, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	421,19 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento si presentava nel complesso in buono stato di manutenzione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento, in alcuni punti mancavano porzioni di intonaco. La tinteggiatura, attualmente presente solo sul prospetto principale, risultava molto usurata. Nel complesso, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di maggior fabbricato posto ai piani terra, primo e secondo, unito a resede esterno esclusivo posto sul lato sud.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Locali di deposito e tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 356, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	36,93 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni ed esterni a causa di alcune infiltrazioni dalle coperture. La tinteggiatura non risultava più visibile (vedi All. 3). Nell'area esterna comune erano presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione che si considerano destinate alla rimozione.		
Descrizione:	Locali di deposito con adiacente tettoia aperta su più lati ad un solo piano fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.900,00

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA, 1955		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 116, Sub. 6, Zc. u, Categoria C1	Superficie	65,33 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, si presentava in buono stato di manutenzione. Nel complesso, anche l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava in discrete condizioni di manutenzione (All. 3).		
Descrizione:	Locale commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.900,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	198,21 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni a causa di alcune infiltrazioni dalla copertura. Le facciate esterne presentano diffusi segni di deterioramento. La tinteggiatura, risulta diffusamente distaccata dalle pareti (vedi All. 3). Nell'area esterna comune sono presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione destinati ad essere rimossi.		
Descrizione:	Magazzino attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Laboratorio	
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	148,77 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni a causa di alcune infiltrazioni dalla copertura. Le facciate esterne presentano diffusi segni di deterioramento. La tinteggiatura, risulta diffusamente distaccata dalle pareti (vedi All. 3). Nell'area esterna comune sono presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione destinati ad essere rimossi.		
Descrizione:	Laboratorio attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 7 - Laboratorio			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	185,57 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni a causa di alcune infiltrazioni dalla copertura. Le facciate esterne presentano diffusi segni di deterioramento. La tinteggiatura, risulta diffusamente distaccata dalle pareti (vedi All. 3). Nell'area esterna comune sono presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione destinati ad essere rimossi.		
Descrizione:	Laboratorio attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Cascina (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	155,28 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento, versava in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di deterioramento degli intonaci interni a causa di alcune infiltrazioni dalla copertura. Le facciate esterne presentano diffusi segni di deterioramento. La tinteggiatura, risulta diffusamente distaccata dalle pareti (vedi All. 3). Nell'area esterna comune sono presenti molteplici materiali accatastati oltre a strutture precarie in legno in cattivo stato di manutenzione destinati ad essere rimossi.		
Descrizione:	Magazzino posto su due piani fuori terra, attualmente locato ed adibito ad attività commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

