
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carmignani Erica, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2019 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2019 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



INCARICO

All'udienza del 02/08/2019, il sottoscritto Geom. Carmignani Erica, con studio in Via Cicognini,16 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email ericacarmignani@gmail.com, PEC ericacarmignani@pec.it, Tel. 328 0096533, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Mentana n.22, piano T-2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato (porzione di edificio storico a schiera) posto in Cascina, Via Mentana n.22.

La u.i., situata al piano sottotetto ed occupante l'intero piano, risulta composta da ; ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno - gabinetto e loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva di circa mq 70,00.

Il quartiere abitativo, gode di accesso diretto dalla pubblica via, mediante vano scale a comune con altra u.i.

La u.i., insiste su un'area di sedime di un ex fabbricato completamente distrutto da eventi naturali ed oggetto di successiva ricostruzione di pari volume di fondi commerciali al piano terra ed quartieri abitativi ai piani primo e secondo.

Il quartiere abitativo, risulta identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15, part.170, sub.3.(All.3).

Risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e per consuetudine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/09/2020.

Custode delle chiavi: IVG

In data 27.08.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cascina.

In data 30.08.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298057-7 ed AR1-05260298056-6 invio dovutamente effettuato presso la residenza anagrafica in atti e il domicilio eletto presso **** Omissis ****) ed al creditore procedente (tramite i legali difensori a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 28.09.2019 u.s. ore 10.30 presso l'imm.le periziato. (All.4)

Da precisare che, la corrispondenza indirizzata al soggetto esecutato, risulta esser tornata al mittente (C.T.U.) in data antecedente al termine di accesso ai luoghi programmato.

Nella data e nell'ora prefissata, il C.T.U. risultava impossibilitato a recarsi presso l'imm.le periziato a causa di sindrome influenzale acuta.



Nella medesima data, il C.T.U. provvedeva tempestivamente a trasmettere dovuta comunicazione informativa ai legali del creditore procedente. (All.5)

In data 01.10.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere nuovamente al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298054-4 ed AR1-05260298053-3 invio dovutamente effettuato presso la residenza anagrafica in atti ed il domicilio eletto presso **** Omissis ****) ed al creditore procedente (tramite i legali difensori a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in seconda data per il giorno 25.10.2019 u.s. ore 10.30 presso l'imm.le periziato. (All.6)

Nella data e nell'ora prefissata, il C.T.U. si recava presso l'imm.le periziato, ma a causa dell'irreperibilità del soggetto esecutato non effettuava il regolare accesso allo stesso.

Il C.T.U. vista l'impossibilità nel proseguire le operazioni peritali, in data 28.10.2019 u.s., trasmetteva dovuta istanza di nomina del custode al legale del creditore procedente (a mezzo di posta elettronica certificata). (All.7)

In data 13.12.2019 u.s., seguiva nota del G.E. ; veniva disposta la sospensione nelle more dei termini per le operazioni peritali. (All.8)

In data 16.07.2020 u.s., il G.E. disponeva la nomina del custode giudiziario di tutti beni pignorati, nella persona dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Pisa. (All.9)

In data 10.09.2020 u.s., il C.T.U. veniva contattata a mezzo email dall'I.V.G. nella persona del Dott. **** Omissis ****, la richiesta di disponibilità per l'effettuazione dell'accesso ai luoghi di rito.

Le parti si accordavano per il 23.09.2020 u.s. ore 17.00.

Nella data e nell'ora prefissata, il C.T.U. effettuava il regolare accesso all'imm.le alla presenza dell'incaricato dall'I.V.G. **** Omissis ****.

Venivano così effettuati i rilievi celerimetrici di rito, veniva presa visione dello stato di manutenzione dei locali abitativi e degli impianti tecnologici presenti ; veniva effettuata altresì la documentazione fotografica di rito. (All.10-11)

Veniva predisposto e sottoscritto dai presenti regolare verbale di sopralluogo. (All.12)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Mentana n.22, piano T-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il C.T.U. rileva la mancanza della documentazione catastale.(All.13)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il soggetto esecutato, risulta essere proprietario esclusivo del bene periziato, in virtù dei seguenti titoli ;

- in data 08.05.1996 (rep.n. 20709), veniva stipulato dinnanzi al Notaio Vichi Pietro di Pisa, atto di compravendita imm.re del bene periziato (trascritto in data 15.05.1996, reg.gen.n. 5100, reg.part.n. 3599), a favore dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.(All.14)

- atto di provenienza del 29.10.1999, dinnanzi al Notaio Vichi Pietro di Pisa, rep.n. 22659/8760, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa il 30.10.1999, reg.gen.n. 18083, reg.part.n. 11264), mediante il quale l'esecutato Sig. **** Omissis **** rilevava la restante quota di proprietà di 1/2 dalla Sig.ra **** Omissis ****.(All.15)

- in data 27.03.2013, veniva stipulato un verbale di separazione consensuale omologato con assegnazione di casa familiare da parte del Tribunale di Pisa (rep.n. 3569/2013), trascritto il 15.07.2013 presso la Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa, reg.gen.n. 10594, reg.part.n. 7354, il tutto fra il soggetto esecutato **** Omissis **** e il coniuge Sig.ra **** Omissis **** ; nell'atto si conveniva all'assegnazione della proprietà esclusiva al soggetto esecutato Sig. **** Omissis **** ed al domicilio coniugale in uso al coniuge Sig.ra **** Omissis **** del bene periziato, con i mobili e le suppellettili che lo arredano. (All.16)

Il C.T.U. precisa che, al momento del sopralluogo di rito presso l'imm.le periziato effettuato in data 23.09.2020 u.s., questi risultava libero da persone e sgombro da mobili e suppellettili interne.

CONFINI

Il bene periziato confina a nord con altro quartiere abitativo posto al piano secondo facente parte di altro fabbricato (fg.15, part.168 sub.4) di proprietà **** Omissis ****, a sud con altro fabbricato residenziale (part.173 fg.15) la cui proprietà non è possibile individuarla in quanto non ci è consentito di consultare le planimetrie catastali delle singole u.i. non oggetto di perizia ; la u.i. periziata confina inoltre ad est con affaccio su resede esclusivo di porzione abitativa posta al piano terra del fabbricato in oggetto (fg.15, part.170, sub.4) di proprietà **** Omissis **** e ad ovest con pubblica viabilità (Via E.Mentana), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,82 mq	80,74 mq	1,00	80,74 mq	2,17 m	P.Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				80,74 mq		
Incidenza condominiale:				5,09	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Al fine della valutazione del compendio in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ; rappresenta di fatto un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Secondo quanto precisato nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale dell' immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma :

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi :

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato ;

- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili) ;

- copertura a terrazzo non praticabile ;

- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi ;

- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Il criterio di misurazione della superficie viene computato ;

a) vani principali e accessori diretti.

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne ; la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito :

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per quanto riguarda invece il criterio di misurazione delle superfici convenzionali (superfici di ornamento) ; la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore al mq relativo alla zona interessata, viene calcolata con rif. alla sup.lorda (sup. commerciale).

A ciò va aggiunta la quota parte relativa alle superfici dei vari accessori presenti e delle pertinenze esclusive.

Per quanto concerne le parti comuni, è stata calcolata la superficie convenzionale in rapporto alla superficie del vano scale comune alle u.i. dei soli P1 e P.sottotetto periziato.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,23 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T-2
Dal 01/01/1994 al 08/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 269,59 Piano T-2
Dal 08/05/1996 al 29/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 269,59 Piano T-2
Dal 29/10/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 269,59 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 04/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 269,59 Piano T-2

L'imm.le periziato, identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15, part. 170 sub.3 risulta derivare da ;(All.3)

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura di dati di superficie;
 - Variazione del 24.03.2014 (prot.n. PI0049136) in atti dal 24.03.2014 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.23956.1/2014);
 - Variazione del 07/07/1995 in atti dall' 08.07.1995 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n.1359.1/1995);
 - Variazione del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO ;
 - Variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO ;
- La part.170 del fg.15 sub.3 derivava da imp. meccanografico del 30.06.1987.

Il mappale 170 derivava da imp. meccanografico del 30.05.1975.

Con rif. all'Allegato A della mappa di impianto catastale , si evince che la part.170 del fg.15, deriva dalle part.430 e 428. (All.17)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	170	3		A4	2	4,5	85 mq	269,59 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento e scrupoloso sopralluogo effettuato in data 23.09.2020 u.s., è stata riscontrata una MANCATA corrispondenza tra la planimetria catastali agli atti e lo stato dei luoghi del quartiere abitativo (planimetria catastale in atti è stata presentata in data 07.07.1995 u.s.- All.3)

In particolare ;

- difformità dimensionali dei singoli locali facenti parte del quartiere abitativo in oggetto e difformità dimensionali complessive dell'ingombro dell'intera u.i. ;
- conseguenti difformità di allineamento delle murature interne fra tutti i locali ; particolari difformità geometriche e di allineamento della muratura interna in prossimità dell'ingresso all'abitazione ed difformità nelle camere da letto relative alla presenza di pilastri strutturali interni.
- difformità prospettiche relative alle aperture e sup. finestrate su tutti i prospetti e relativo posizionamento ; da precisare che, nel loc. ingresso - soggiorno - pranzo - cucina non risulta essere rappresentato (se pur con linea tratteggiata) il lucernario a tetto.

- quote altimetriche interne risultano difformi rispetto a quanto riportate nella planimetria in atti.

Risultano riportate le altezze minime in gronda (h=1.55m.) su entrambi i prospetti ed l'altezza massima di colmo (h=3.05 m.), il tutto contro ;

a) nelle due camerette da letto altezza minima h=1.49m. e altezza massima h=2.57m. il tutto per un'altezza media di h=2.03m.

b) nel locale ingresso - soggiorno - cucina - pranzo, h1=2.64m., hmax di colmo h=3.00m. ed h2=2.57m., il tutto per un'altezza media di h=2.73m.

c) nei loc. disimpegno e rip., h1=2.54m. e h2=2.10m. per un'altezza media hm=2.32m.

d) nella camera matrimoniale h1=2.54m. e altezza minima h2=1.50m. il tutto per un'altezza media hm=2.02m.

e) nel servizio igienico h1=2.06m. e h2=1.50m. il tutto per un'altezza media hm=1.78m.

Non risulta presente un'elaborato planimetrico in atti.

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i., si suggerisce l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di aggiornamento di tipo "docfa", il tutto per un onorario professionale di € 400,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione).



I dati catastali indicati nel verbale di Pignoramento del 21.03.2019 u.s., dovutamente trascritto in data 06.06.2019 u.s. (reg.gen.n.10949, reg.part.n.7571, presentazione n.7, rep.n. 1556), corrispondono correttamente alla certificazione catastale richiesta, senza alcuna necessità di variazione. (All.26)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione della doc. catastale, il tutto in conformità a quanto già dichiarato nel quadro apposito alla pag.4 della presente relazione peritale. (All.13)

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 05.10.2019 u.s., dovutamente prorogato in seconda data al 05.12.2019 p.v. e dovutamente autorizzata del G.E. (All.19)

Come già precisato nel quadro 1 dei dati generali e di ubicazione, il C.T.U. vista l'impossibilità nel proseguire le operazioni peritali, in data 28.10.2019 u.s., trasmetteva dovuta istanza di nomina del custode al legale del creditore procedente (a mezzo di posta elettronica certificata). (All.7)

In data 13.12.2019 u.s., seguiva nota del G.E. e veniva così disposta la sospensione nelle more dei termini per le operazioni peritali. (All.8)

Infine in data 16.07.2020 u.s., il G.E. disponeva la nomina del custode giudiziario di tutti beni pignorati, nella persona dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Pisa. (All.9)

PATTI

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , uso, abitazione) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale.

Come già anticipato nel quadro di pag.4-5, si precisa che in data 27.03.2013, veniva stipulato un verbale di separazione consensuale omologato con assegnazione di casa familiare da parte del Tribunale di Pisa (rep.n. 3569/2013), trascritto il 15.07.2013 presso la Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa, reg.gen.n. 10594, reg.part.n. 7354, il tutto fra il soggetto esecutato **** Omissis **** e il coniuge Sig.ra **** Omissis **** ; nell'atto si conveniva all'assegnazione della proprietà esclusiva al soggetto esecutato Sig. **** Omissis **** ed al domicilio coniugale in uso al coniuge Sig.ra **** Omissis **** del bene periziato, con i mobili e le suppellettili che lo arredano. (All.16)

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'edificio presenta uno stato conservativo buono, sia per quanto concerne le porzioni interne condominiali sia quelle esterne prospettiche e relative parti comuni interne (vano scale).

Il locale d'ingresso a comune al piano terra e relativo vano scale, risulta in buono stato conservativo e dalle pareti civilmente intonacate ; il portoncino d'ingresso in legno bozzato, risulta caratterizzato da una soglia in pietra di travertino ed il vano scale interno, risulta rivestito da lastre in pietra venata color beige e corrimano in legno.

Per quanto concerne invece la facciata principale del fabbricato, si rileva un piccolo distacco d'intonaco al piano terra sul confine nord con altro fabbricato adiacente ; il prospetto posteriore non risulta accessibile dalla u.i. periziata.

Per quanto concerne invece le porzioni interne condominiali, queste presentano un buono stato conservativo e manutentivo.



Il quartiere abitativo nel suo complesso presenta uno stato conservativo e manutentivo buono ; ad oggi risulta disabitato e sgombro da mobili e arredi.

Dai documenti in atti recapitati presso l'Amm.ne competente, si evince che gli ultimi interventi dichiarati e legittimati dall'Istanza di Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art.39 della Lg. 724/94 - pratica di condono n.CD95/581, presentata in data 02.03.1995 - prot.n.03218/95) con relativa integrazione n.12253 dell'08.07.1996, rilasciata al n. 0088/1996 il 23.09.1996, il tutto avente per oggetto opere realizzate difformi alla C.E. n.272/83, risultano esser stati eseguiti nell'anno 1992 ; successivamente non risultano esser stati denunciate modifiche e/o variazioni che abbiano necessitato di autorizzazione e/o rilascio di nulla osta di legge. (All.20-33)

Gli infissi esterni in legno risultano datati e molto probabilmente risalenti agli ultimi interventi eseguiti sull'immobile, così come per quanto riguarda gli infissi interni, anch'essi in legno.

Non si rilevano particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di tipologia a schiera di cui risulta far parte il quartiere abitativo periziato, risulta caratterizzato da un ingresso a comune al piano terra, con accesso diretto al vano scale a comune con altro quartiere abitativo posto al Piano Primo e relativi pianerottoli interpiano ; il fabbricato gode di unico accesso alla pubblica viabilità (Via Mentana), fatto salvo il quartiere abitativo al Piano Terra che risulta caratterizzato da ingresso indipendente ed esclusivo.

Come descritto nell'atto di provenienza, risultano comprese nella u.i. periziata tutte le accessioni, pertinenze, usi e ragioni, con la quota parte proporzionale al suo valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'edificio, come per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'imm.le periziato risulta libero da pesi, vincoli, censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, arretrati di tributi, contratti di locazione, privilegi, trascrizioni, pregiudizievoli, diritti di prelazione, litispendenze e da gravami in genere che possono comunque diminuirne il valore, fatta eccezione di ipoteca iscritta a Pisa il 15.05.1996 al n.1039 di particolare (atto rep.n. 20710/7910), alla quale è seguita annotazione del 02.12.1999 (rep.n.49320, iscritta in data 12.06.2001, reg.gen.n.9206, reg.part.n. 1628, presentazione n.41) per cancellazione totale.(All.21)

L'edificio si presenta con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, gode di un'esposizione Est - ovest.

Da quanto riportato nel certificato di collaudo in atti n. 1701 di prot. del 25.02.1989 (pratica n.250/86 - attestazione di fine lavori al n.11376 di prot. del 28.12.1988 rilasciata dal Genio Civile di Pisa, il tutto allegato alla Concessione in sanatoria n.0088/96 - All.20) per la costruzione di edificio in zona a rischio sismico.

In particolare ;

il fabbricato, a due piani fuori terra, risulta caratterizzato da una struttura intelaiata in c.a. con dim. max in pianta di circa m. 13.30 x 6.70 e di altezza in gronda di m.7.30, caratterizzato quindi da una



struttura portante in pilastri in cls armato e travi, formanti un insieme di telai in c.a. ai quali vengono affidati i carichi verticali e le azioni sismiche supposte agenti secondo due direzioni ortogonali fra loro. I solai, compreso quello di copertura, risultano esser stati realizzati in laterizio e c.a.

Lo schema strutturale delle fondazioni, è costituito da un insieme di travi rovesce trasversali, collegate tramite cordoli.

La scala interna risulta in c.a. ed è collegata alle fondazioni ed ai solai dei vari piani.

Per quanto concerne invece le finiture interne ed esterne rilevate in sede di sopralluogo, il C.T.U. precisa che ; il manto di copertura è costituito ipoteticamente da tegole alla marsigliese ; purtroppo dalla viabilità principale, considerata la presenza del cordolo strutturale di gronda, non è possibile visualizzare la tipologia di manto presente.

Per quanto concerne il quartiere abitativo in oggetto, dislocato al piano sottotetto, questi risulta caratterizzato da pareti interne civilmente intonacate ; per quanto concerne invece il servizio igienico, le pareti risultano rivestite in piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza corrispondente al solaio di copertura.

La pavimentazione interna (compreso il servizio igienico) risulta in gres porcellanato.

Il battiscopa interno risulta caratterizzato anch'esso da listelli in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno bozzato ; infissi esterni anch'essi in legno con vetro camera ; le aperture esterne sono munite di persiane in pvc verniciato verde.

Il portoncino d'ingresso della u.i. è in legno bozzato (sembrerebbe un semplice infisso da interni).

Tutti i locali risultano caratterizzati dalla presenza di davanzali e soglie in pietra di travertino.

I servizi igienici risultano caratterizzati da sanitari in porcellana di media qualità.

La u.i. risulta dotata degli impianti tecnologici comunemente presenti in appartamenti per civile abitazione quali ; impianto elettrico ed impianto idro - sanitario con caldaia murale a gas_metano, impianto riscaldamento di tipo autonomo e distribuzione gas ; la caldaia presente - modello "RIELLO Residence 24kis DGT" - potenza termica nominale max 23.98 kw).(All.23)

Il quartiere abitativo risulta caratterizzato inoltre da uno split di condizionamento (modello Artel di cui non è stata recapitata scheda tecnica).

Al C.T.U. non è stata consegnata alcuna documentazione tecnica relativa agli impianti, nè alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed impianto termo - idro sanitario.

Il bene non ha necessitato nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto non possiede le caratteristiche di un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'imm.le risulta essere libero ed disabitato.

Il CTU precisa che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (prima interrogazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate di Pisa del 05.09.2019 u.s. e relativo aggiornamento del 16.11.2020. (All.24-25)

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996 al 29/10/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vichi Pietro di Pisa	08/05/1996	20709	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa	15/05/1996	5100	3599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/1999 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vichi Pietro di Pisa	29/10/1999	22659	8760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa	30/10/1999	18083	11264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come già riportato nel quadro relativo alla titolarità del bene, si precisa che in data 27.03.2013, veniva stipulato un verbale di separazione consensuale omologato con assegnazione di casa familiare da parte del Tribunale di Pisa (rep.n. 3569/2013), trascritto il 15.07.2013 presso la Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa, reg.gen.n. 10594, reg.part.n. 7354, il tutto fra il soggetto esecutato **** Omissis **** e il coniuge Sig.ra **** Omissis ****.(All.16)

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pisa il 28/04/2010
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 1655
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 3,945 %
Rogante: Notaio Calderoni Claudio
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 6602
N° raccolta: 3409
Note: In conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567.(All.13-27)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**
Trascritto a Verbale di separazione consensuale omologato con assegnazione di casa familiare il 15/07/2013
Reg. gen. 10594 - Reg. part. 7354
Quota: 0
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Con il verbale di separazione consensuale dell'11.03.2013, omologato dal Tribunale di Pisa il 27.03.2013 (Atto giudiziario - rep.n.3569/2013), i coniugi, al punto 4) hanno convenuto che il domicilio coniugale sito in Cascina, Via Mentana n.22, di proprietà esclusiva del marito, fosse assegnato in uso alla moglie con i mobili e le suppellettili che lo arredano. (All.16)
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pisa il 06/06/2019
Reg. gen. 10949 - Reg. part. 7571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario stipulato in data 21.03.2019 dal Tribunale di Pisa - UNEP (rep.n.1556). (All.26)



Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Il C.T.U. precisa che risultano presenti altri pregiudizievoli ai quali è seguita cancellazione totale ;

- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 09.05.1996 (rep.n. 20710) stipulato dal Notaio Vichi di Pisa, iscrizione del 15.05.1996, reg.gen.n. 5101, reg.part.n. 1039, presentazione n.54 - cancellazione totale rif. annotazione presentata il 12.06.2001 (reg.gen.n. 9206, reg.part.n. 1628) ; (All.21)

- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 29.10.1999 (rep.n. 22660/8761) stipulato dal Notaio Vichi di Pisa, iscrizione del 30.10.1999, reg.gen.n. 18084, reg.part.n. 4332, presentazione n.40 - cancellazione totale rif. annotazione presentata il 13.01.2007 (reg.gen.n. 885, reg.part.n. 178) ; (All.22)

- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 08.06.2006 (rep.n. 25391/10422) stipulato dal Notaio Vichi di Pisa, iscrizione del 09.06.2006, reg.gen.n. 13053, reg.part.n. 2748, presentazione n.96 - cancellazione totale rif. annotazione presentata il 30.06.2010 (art.13, comma 8 - decies DL 7/2007 - art.40 bis D.Lgs 385/1993); (All.28)

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15 part.170 sub.3 e risulta inquadrato urbanisticamente in ambito "Zona Storica" (rif. art.16.2 e art.24 delle N.T.A.). (All.29)

L'edificio in oggetto inoltre, ricade in area a Rischio alluvioni fluviali - pericolosità P1 ed, ai sensi del DPGR 53R/2011, pericolosità idraulica I2* (Tr>500 anni). (All.30)

Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene periziato non risulta classificato come terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La u.i. periziata, risulta essere legittimata da ;

- Concessione Edilizia n.272/1983 avente per oggetto la ricostruzione e ristrutturazione di edificio civile danneggiato da eventi naturali ; (All.31)

- Concessione in sanatoria n.43/93 - ex art.13 (prot.n. 021291 del 10.12.93) ; in data 29.08.1995



(prot.n.13254) veniva depositata una comunicazione nella quale si dichiarava di avvalersi delle disposizioni delle norme vigenti al tempo in materia di sanatoria edilizia e di aver presentato in data 01.03.1995 regolare Istanza di Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art.39 della Lg. 724/94) ; pertanto si riteneva inefficace la richiesta di sanatoria (ex art.13) poc'anzi menzionata.(All.32)

La Concessione in sanatoria n.43/93 di cui sopra pertanto, è stata sostituita da Istanza di Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art.39 della Lg. 724/94 - pratica di condono n.CD95/581, presentata in data 02.03.1995 - prot.n.03218/95) con relativa integrazione n.12253 dell'08.07.1996, rilasciata al n. 0088/1996 il 23.09.1996, il tutto avente per oggetto opere realizzate difformi alla C.E. n.272/83. (All.20)

In particolare, si tratta di difformità eseguite nel periodo fra il 16.03.1985 ed il 31.12.1993 per quanto atteneva il cambio di destinazione d'uso di una soffitta praticabile in piccolo appartamento per civile abitazione di tipo autonomo, oltre ad incremento di volume dettato dal rialzamento della falda di copertura, uniformando le varie pendenze da prima esistenti, e spostando il colmo rispetto allo stato dei luoghi originale, il tutto per un incremento volumetrico pari ad mc. 40.95 derivato da un'altezza considerata maggiore di cm 50,00.

L'appartamento oggetto di condono, nonchè imm.le periziato, trovasi infatti nella volumetria derivata dall'incremento volumetrico di cui sopra.

La quota d'imposta delle gronde non risulta essere stata variata, in quanto ne è testimonianza l'esistenza e la complanarietà dell'esistente gronda contigua.

E' stato altresì uniformato le pendenze, in quanto nello stato primitivo, le falde non avevano l'identica pendenza.

Le opere oggetto di condono, comprendono altresì modifiche interne al quartiere abitativo posto al piano primo (non oggetto della presente perizia).

Successivamente non risultano essere stati effettuati interventi tali per i quali sia stato necessario richiedere alcun titolo abilitativo (vedi corrispondenza email con Ufficio Tecnico - Edilizia Privata di Cascina del 11.11.2020 - All.33).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i., il C.T.U. precisa quanto segue.

Vista la documentazione tecnica in atti, il C.T.U. tiene a precisare che il quartiere abitativo in oggetto (fg.15 part.170 sub.3 - PSottotetto) risulta legittimato dalla pratica edilizia - Istanza di Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art.39 della Lg. 724/94 - pratica di condono n.CD95/581, presentata in data 02.03.1995 - prot.n.03218/95 - All.20).

Dal sopralluogo di rito presso la u.i. del 23.09.2020 u.s. e successiva restituzione grafica del rilievo



celerimetrico effettuato, il C.T.U. ha rilevato la presenza delle seguenti difformità; (All.34)

- difformità dimensionali in larghezza dell'intero piano sottotetto e conseguente difformità di allineamento delle tramezzature interne ed aperture e pilastri.
- difformità prospettiche relative alle finestre esistenti.
- difformità geometrica e di allineamento tramezzo in corrispondenza del portoncino d'ingresso alla u.i.

Non si rilevano difformità altimetriche.

Considerata la natura delle difformità rilevate, abbiamo ritenuto necessario un raffronto dimensionale con la tavola grafica originaria del piano sottotetto (rif. Concessione in sanatoria n.43/93 - ex art.13 - All.32), che si presentava con i soli pilastri strutturali e primo dei divisori interni.

In particolare, veniva verificata la larghezza del piano sottotetto (prospetto principale L1=6.55 m. e prospetto posteriore L2=6.60 m.) ; il C.T.U. in data 23.09.2020 u.s., rilevava invece ; prospetto principale - Larghezza1 =6.12m. e prospetto posteriore - Larghezza2 =6.26m.

Risulta evidente che le tavole grafiche allegate alla Concessione in sanatoria n.43/93 - ex art.13 (All.32) e successiva Istanza di Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art.39 della Lg. 724/94 - pratica di condono n.CD95/581, presentata in data 02.03.1995 - prot.n.03218/95) riportavano in sé errori grafici. (All.20)

Dopo un breve confronto con i tecnici di riferimento dell'Amm.ne competente e considerata la valenza del Condono rilasciato, si ritiene necessaria la presentazione di una semplice presa d'atto, nella quale si dovrà dichiarare l'errata rappresentazione grafica della pianta legittima della u.i., considerato che lo stato dei luoghi del fabbricato non risulta mai essere stato modificato nel tempo, ed in particolare le pareti perimetrali e portanti oltre ai pilastri strutturali.

I rapporti aero - illuminanti delle singole finestre, se pur non risultano verificare il rapporto di 1/8 secondo quanto prescritto dalle norme tecniche abitative, si ritengono validate in virtù del Condono n.CD95/581 rilasciato.

Da rilevare inoltre la mancanza di abitabilità in atti, che dovrà essere presentata secondo la modulistica regionale vigente e la documentazione tecnica necessaria, il tutto per un onorario complessivo di ; € 400,00+iva+c.n.p. (oltre ad diritti di segreteria ed eventuali onorari tecnici richiesti per la produzione di doc. tecnica specifica in materia di acustica, termica ed impianti).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la natura del bene periziato, si ritiene di procedere con la costituzione di un Unico Lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Mentana n.22, piano T-2
Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato (porzione di



edificato storico a schiera) posto in Cascina, Via Mentana n.22. La u.i., situata al piano sottotetto ed occupante l'intero piano, risulta composta da ; ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno - gabinetto e loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva di circa mq 70,00. Il quartiere abitativo, gode di accesso diretto dalla pubblica via, mediante vano scale a comune con altra u.i. La u.i., insiste su un'area di sedime di un ex fabbricato completamente distrutto da eventi naturali ed oggetto di successiva ricostruzione di pari volume di fondi commerciali al piano terra ed quartieri abitativi ai piani primo e secondo. Il quartiere abitativo, risulta identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15, part.170, sub.3.(All.3). Risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e per consuetudine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 170, Sub. 3, Categoria A4Valore di stima del bene: € 118.203,47

Ai fini della valutazione dei beni, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Al fine della valutazione della u.i. in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

E' stata effettuata perciò un'indagine di mercato "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di imm.li simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati dalle Quotazioni Imm.ri Semestre 1^a-2020 oltre ad aver consultato il Borsino Imm.re FIMAA 2017 e le Quotazioni Imm.ri e mercato imm.re di zona. (All.35-36).

Per quanto concerne quindi il bene periziato, abbiamo prima proceduto ad un'individuazione del più probabile valore di mercato del bene periziato, considerandolo come imm.le di vecchia costruzione, se pur ricostruito e ristrutturato nell'ultimo ventennio, ma comunque non munito delle dovute dichiarazioni di conformità impiantistiche e classificato a livello energetico in classe "F" (Attestazione di Prestazione Energetica - APE - recapitata in copia presso l'imm.le periziato, redatta il 19.09.2013, con validità 10 anni, trasmessa in copia all'Amm.ne competente in data 25.09.2013_prot.n. 22672/2013 - All.37) e pertanto assimilabile ad una vecchia costruzione.

Da un raffronto del mercato imm.re di zona di beni simili, è stato previsto un valore unitario al mq di circa €/mq 1400,00 tenendo presente uno stato di conservazione e manutenzione medio classificabile comunque fra imm.li di vecchia costruzione.

Il valore di mercato dei beni periziato, risulta già deprezzato dei seguenti costi ;

- onorari professionali aggiornamento catastale "docfa"; € 400,00 (esclusi costi presentazione)
- onorari professionali per presentazione pratica agibilità quartiere periziato; € 400,00 (esclusi costi presentazione)
- costi per certificazione in materia di conformità impianto elettrico (per impianto esistente); €



200,00

- costi per certificazione in materia di conformità impianto idraulico (per impianto esistente);
€ 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Mentana n.22, piano T-2	84,85 mq	1.393,09 €/mq	€ 118.203,47	100,00%	€ 118.203,47
Valore di stima:					€ 118.203,47

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

San Giuliano Terme, li 04/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carmignani Erica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto conferimento d'incarico (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di giuramento (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Doc. catastale (estratto mappa, visura e plan.catastale) (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Istanza di accesso ai luoghi (AR1+pec legali creditore proc.) del 30.08.19 (Aggiornamento al 04/12/2020)



- ✓ N° 5 Altri allegati - Corrispondenza pec CTU_legali creditore proc. del 28.09.19 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Istanza di accesso ai luoghi (AR1+pec legali creditore proc.) del 01.10.19 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza nomina del custode del 28.10.19 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota G.E. del 13.12.19 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nomina custode giudiziario del 16.07.20 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Schema rilievo celerimetrico_23.09.2020 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 11 Foto - Doc.fotografica e layuot (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di sopralluogo_23.09.2020 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto compravendita_trascriz. del 15.05.1996_reg.part.3599 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Trascrizione reg.part.11264_1999 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale di separazione_trascriz. reg.part. 7354_2013 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Estratto mappa impianto catastale Cascina (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verifica formalità successive pignoramento (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Istanza proroga termini e autorizzazione G.E. (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Pratica Condono n.88/1996 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Iscrizione del 15.05.1996_reg.part.1039 e annotazione_12.06.2001 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Iscrizione reg.part. 4332_1999 e annotazione 2007 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Scheda tecnica caldaia mod. RIELLO residence 24 kis DGT (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Attestazione Agenzia Entrate di Pisa_05.09.19 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Aggiornamento Attestazione Agenzia Entrate di Pisa_16.11.20 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Verbale di pignoramento_reg.part. 7571_2019 (Aggiornamento al 04/12/2020)



- ✓ N° 27 Altri allegati - Iscrizione reg.part.1655_2010 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Iscrizione reg.part.2748_2006 e annotazione 2010 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - Estratto PRG e N.T.A. (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 30 Estratti di mappa - Estratto cartografico pericolosità alluvionale e pericolosità idraulica (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 31 Altri allegati - C.E. 272/1983 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Conc. in sanatoria 43/1993 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Corrispondenza email con Edil.Privata Cascina_11.11.2020 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 34 Tavola del progetto - Tav.grafica (stato legittimo-attuale-sovrapp) (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Quotazioni OMI_1^2020 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Estratto Borsino Imm.re FIMAA 2017 (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica_APE (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Perizia_copia versione privacy (Aggiornamento al 04/12/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Mentana n.22, piano T-2
Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato (porzione di edificio storico a schiera) posto in Cascina, Via Mentana n.22. La u.i., situata al piano sottotetto ed occupante l'intero piano, risulta composta da ; ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno - gabinetto e loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva di circa mq 70,00. Il quartiere abitativo, gode di accesso diretto dalla pubblica via, mediante vano scale a comune con altra u.i. La u.i., insiste su un'area di sedime di un ex fabbricato completamente distrutto da eventi naturali ed oggetto di successiva ricostruzione di pari volume di fondi commerciali al piano terra ed quartieri abitativi ai piani primo e secondo. Il quartiere abitativo, risulta identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15, part.170, sub.3.(All.3). Risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e per consuetudine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 170, Sub. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15 part.170 sub.3 e risulta inquadrato urbanisticamente in ambito "Zona Storica"(rif. art.16.2 e art.24 delle N.T.A.)(All.29) L'edificio in oggetto inoltre, ricade in area a Rischio alluvioni fluviali - pericolosità P1 ed, ai sensi del DPGR 53R/2011, pericolosità idraulica I2* (Tr>500 anni). (All.30) Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto il bene periziato non risulta classificato come terreno.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Mentana n.22, piano T-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 170, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	84,85 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'edificio presenta uno stato conservativo buono, sia per quanto concerne le porzioni interne condominiali sia quelle esterne prospettiche e relative parti comuni interne (vano scale). Il locale d'ingresso a comune al piano terra e relativo vano scale, risulta in buono stato conservativo e dalle pareti civilmente intonacate ; il portoncino d'ingresso in legno bozzato, risulta caratterizzato da una soglia in pietra di travertino ed il vano scale interno, risulta rivestito da lastre in pietra venata color beige e corrimano in legno. Per quanto concerne invece la facciata principale del fabbricato, si rileva un piccolo distacco d'intonaco al piano terra sul confine nord con altro fabbricato adiacente ; il prospetto posteriore non risulta accessibile dalla u.i. periziata. Per quanto concerne invece le porzioni interne condominiali, queste presentano un buono stato conservativo e manutentivo. Il quartiere abitativo nel suo complesso presenta uno stato conservativo e manutentivo buono ; ad oggi risulta disabitato e sgombro da mobili e arredi. Dai documenti in atti recapitati presso l'Amm.ne competente, si evince che gli ultimi interventi dichiarati e legittimati dall'Istanza di Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art.39 della Lg. 724/94 - pratica di condono n.CD95/581, presentata in data 02.03.1995 - prot.n.03218/95) con relativa integrazione n.12253 dell'08.07.1996, rilasciata al n. 0088/1996 il 23.09.1996, il tutto avente per oggetto opere realizzate difformi alla C.E. n.272/83, risultano esser stati eseguiti nell'anno 1992 ; successivamente non risultano esser stati denunciate modifiche e/o variazioni che abbiano necessitato di autorizzazione e/o rilascio di nulla osta di legge. (All.20-33) Gli infissi esterni in legno risultano datati e molto probabilmente risalenti agli ultimi interventi eseguiti sull'immobile, così come per quanto riguarda gli infissi interni, anch'essi in legno. Non si rilevano particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato (porzione di edificio storico a schiera) posto in Cascina, Via Mentana n.22. La u.i., situata al piano sottotetto ed occupante l'intero piano, risulta composta da ; ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno - gabinetto e loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva di circa mq 70,00. Il quartiere abitativo, gode di accesso diretto dalla pubblica via, mediante vano scale a comune con altra u.i. La u.i., insiste su un'area di sedime di un ex fabbricato completamente distrutto da eventi naturali ed oggetto di successiva ricostruzione di pari volume di fondi commerciali al piano terra ed quartieri abitativi ai piani primo e secondo. Il quartiere abitativo, risulta identificato al N.C.E.U. di Cascina, fg.15, part.170, sub.3.(All.3). Risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e per consuetudine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pisa il 28/04/2010
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 1655
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 3,945 %
Rogante: Notaio Calderoni Claudio
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 6602
N° raccolta: 3409
Note: In conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567.(All.13-27)
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pisa il 06/06/2019
Reg. gen. 10949 - Reg. part. 7571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario stipulato in data 21.03.2019 dal Tribunale di Pisa - UNEP (rep.n.1556).
(All.26)

