

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese.....	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	20
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	26

Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 185.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288.....	38
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebbiano n. 22/A.....	39

INCARICO

All'udienza del 22/01/2026, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it, Tel. 329 2291436 - 058755455, 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 Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288 (Coord. Geografiche: 43,68635 - 10,59301)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese (Coord. Geografiche: 43,68635 - 10,59301)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebbiano n. 22/A (Coord. Geografiche: 43,68790 - 10,49771)



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Firmato Da: UMBERTO LUPI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29a55be3e1d9b3f24e243eba062b993



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e scala di collegamento con il piano primo dove è presente un'ulteriore camera.

L'alloggio è inoltre corredato di due resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'unità.

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

Si precisa che l'accesso all'immobile avviene tramite resede a comune con le altre unità cui fa parte l'immobile e un ulteriore tratto di strada identificato catastalmente nel foglio 25 dalle p.lle 180, 1354 e 1355 di altra proprietà privata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Area esterna adibita a n. 2 posti auto scoperti.

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

Si precisa che l'accesso all'immobile avviene tramite resede a comune con le altre unità cui fa parte l'immobile e un ulteriore tratto di strada identificato catastalmente nel foglio 25 dalle p.lle 180, 1354 e 1355 di altra proprietà privata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Il bene confina a nord, est e sud con resede condominiale e a ovest con proprietà e proprietà

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Il bene confina a est, nord e ovest con resede condominiale e a sud con proprietà e

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,30 m	Terra
Abitazione	15,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,05 m	2°
Resede esclusivo	129,00 mq	129,00 mq	0,10	12,90 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusivo	127,00 mq	127,00 mq	0,02	2,54 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				144,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2018 al 12/11/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1379, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 43,38 Piano T.
Dal 08/02/2018 al 12/11/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1379, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 Superficie catastale 117,00 mq Rendita € 497,09

	Piano T.-1°
--	-------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2018 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1379, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25,00 Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 63,27 Piano T.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1379	28		A2	2	5,0	117,00 mq	497,09 €	T.-1°	
	25	1379	8		C2	2	20	24 mq	43,38 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere corrispondenza catastale in quanto il subalterno 8, attualmente accatastato come unità immobiliare indipendente con destinazione C/2 (magazzino), allo stato dei luoghi risulta essere un locale a servizio dell'abitazione (cucina/pranzo).

Per procedere all'aggiornamento catastale occorrerà presentare all'agenzia del territorio di Pisa (catasto) idonea denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1379	29		C6	1	25,00	25,00 mq	63,27 €	T.	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione, benchè siano presenti dei vistosi fenomeni di umidità che stanno comportando il deterioramento e distacco degli intonaci interni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione; e in particolare :

- sub. 2, vano scale e passerella;
- sub. 24, resede comune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione; e in particolare :

- sub. 24, resede comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Esposizione : L'alloggio ha tre facciate esposte su spazi esterni sui lati sud, est e nord.

Altezza interna utile : L'alloggio ha un'altezza interna di 3,30 m. al P.T. e di 3,05 m. al P.1°

Strutture verticali : Muratura intonaca su entrambi i lati;

Solai : Solai con orditura in legno (travi e travicelli) con sovrastante mezzane in cotto e massetto in cemento;

Pareti esterne e interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : Infissi in legno con doppio vetro;

Infissi interni : Infissi in legno;

Impianto elettrico : Impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : Impianto di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;

Terreno esclusivo : Resede esclusivo in gran parte adibito a giardino.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Posto auto pavimentato con ghiaia

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2004 al 08/02/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Maria Antonietta Denaro	01/10/2004	17014	
		Trascrizione			

Dal 08/02/2018 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/10/2004	12333	20094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	07/10/2004	2932	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Roberto Centoni	08/02/2018	286	254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	14/02/2018	2737	1823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	12/02/2018	329	1T

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISSANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2004 al 08/02/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Maria Antonietta Denaro	01/10/2004	17014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/10/2004	12333	20094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	07/10/2004	2932	
		Atto di compravendita			
Dal 08/02/2018 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Roberto Centoni	08/02/2018	286	254

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	14/02/2018	2737	1823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	12/02/2018	329	1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pisa il 12/10/2004
Reg. gen. 20096 - Reg. part. 4807
Importo: € 0,00
Note: Annotazione n. 5100 del 22/12/2006 (Cancellazione totale)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/12/2006
Reg. gen. 27143 - Reg. part. 5872
Importo: € 0,00
Note: 1. Annotazione n. 483 del 15/02/2018 (Restrizione di beni) 2. Annotazione n. 1722 del 03/07/2018 (Restrizione di beni) 3. Annotazione n. 1313 del 20/05/2024 (frazionamento in quota) 4. Annotazione n. 1314 del 20/05/2024 (restrizione di beni) 5. Annotazione n. 520 del 13/03/2026 (restrizione di beni)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 12/05/2010
Reg. gen. 8971 - Reg. part. 1887
Importo: € 0,00
Note: 1. Annotazione n. 245 del 29/01/2013 (Restrizione di beni) 2. Annotazione n. 2457 del 28/11/2013 (Cancellazione totale)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 14/03/2013
Reg. gen. 4014 - Reg. part. 615

Importo: € 0,00

Rogante: Not. Caccetta Angelo

Data: 07/03/2013

N° repertorio: 73547

N° raccolta: 22554

Note: 1. Annotazione n. 482 del 15/02/2018 (Restrizione di beni) 2. Comunicazione n. 630 del 13/03/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/02/2018. Cancellazione totale eseguita in data 15/03/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 09/08/2013

Reg. gen. 12787 - Reg. part. 1979

Importo: € 0,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/11/2012

N° repertorio: 11808

Note: 1. Annotazione n. 2456 del 28/11/2013 (Restrizione di beni) 2. Annotazione n. 2198 del 28/10/2015 (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 13/02/2018

Reg. gen. 2637 - Reg. part. 430

Importo: € 231.740,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 154.493,23

Spese: € 77.246,77

Percentuale interessi: 2,03 %

Rogante: Not. Centoni Roberto

Data: 08/02/2018

N° repertorio: 287

N° raccolta: 255

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 23/11/2021

Reg. gen. 24361 - Reg. part. 3940

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 16/08/2021

N° repertorio: 1302

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Pisa il 12/10/2004

Reg. gen. 20094 - Reg. part. 12333

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 12/10/2004

Reg. gen. 20093 - Reg. part. 12332

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 14/02/2018
Reg. gen. 2737 - Reg. part. 1823
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 12/11/2025
Reg. gen. 22946 - Reg. part. 16261
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 29/01/2013
Reg. gen. 1499 - Reg. part. 245
Note: Formalità di riferimento : Iscrizione n. 1887 del 2010
- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 15/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 482
Note: Formalità di riferimento : Iscrizione n. 615 del 2013
- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 15/02/2018
Reg. gen. 2784 - Reg. part. 483
Note: Formalità di riferimento : Iscrizione n. 5872 del 2006

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pisa il 12/10/2004
Reg. gen. 20096 - Reg. part. 4807
Importo: € 0,00
Note: Annotazione n. 5100 del 22/12/2006 (Cancellazione totale)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/12/2006
Reg. gen. 27143 - Reg. part. 5872

Importo: € 0,00

Note: 1. Annotazione n. 483 del 15/02/2018 (Restrizione di beni) 2. Annotazione n. 1722 del 03/07/2018 (Restrizione di beni) 3. Annotazione n. 1313 del 20/05/2024 (frazionamento in quota) 4. Annotazione n. 1314 del 20/05/2024 (restrizione di beni) 5. Annotazione n. 520 del 13/03/2026 (restrizione di beni)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 12/05/2010

Reg. gen. 8971 - Reg. part. 1887

Importo: € 0,00

Note: 1. Annotazione n. 245 del 29/01/2013 (Restrizione di beni) 2. Annotazione n. 2457 del 28/11/2013 (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 14/03/2013

Reg. gen. 4014 - Reg. part. 615

Importo: € 0,00

Rogante: Not. Caccetta Angelo

Data: 07/03/2013

N° repertorio: 73547

N° raccolta: 22554

Note: 1. Annotazione n. 482 del 15/02/2018 (Restrizione di beni) 2. Comunicazione n. 630 del 13/03/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/02/2018. Cancellazione totale eseguita in data 15/03/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 09/08/2013

Reg. gen. 12787 - Reg. part. 1979

Importo: € 0,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/11/2012

N° repertorio: 11808

Note: 1. Annotazione n. 2456 del 28/11/2013 (Restrizione di beni) 2. Annotazione n. 2198 del 28/10/2015 (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 13/02/2018

Reg. gen. 2637 - Reg. part. 430

Importo: € 231.740,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 154.493,23

Spese: € 77.246,77

Percentuale interessi: 2,03 %

Rogante: Not. Centoni Roberto

Data: 08/02/2018

N° repertorio: 287

N° raccolta: 255

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 23/11/2021

Reg. gen. 24361 - Reg. part. 3940

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 16/08/2021
N° repertorio: 1302

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 12/10/2004
Reg. gen. 20094 - Reg. part. 12333
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Pisa il 12/10/2004
Reg. gen. 20093 - Reg. part. 12332
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 14/02/2018
Reg. gen. 2737 - Reg. part. 1823
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 12/11/2025
Reg. gen. 22946 - Reg. part. 16261
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 29/01/2013
Reg. gen. 1499 - Reg. part. 245
Note: Formalità di riferimento : Iscrizione n. 1887 del 2010
- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 15/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 482
Note: Formalità di riferimento : Iscrizione n. 615 del 2013
- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 15/02/2018
Reg. gen. 2784 - Reg. part. 483
Note: Formalità di riferimento : iscrizione n. 5872 del 2006

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade in zona denominata "Piano di Recupero approvata (PdR)" con schedatura di dettaglio n. 455

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade in zona denominata "Piano di Recupero approvata (PdR)" con schedatura di dettaglio n. 455

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

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

Il più ampio fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per il quali rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi :

- Concessione edilizia n. 8/89 del 28/02/1989 P.E. 6710/1988;
- Piano di Recupero del 23/07/2004 Pratica n. 4/PA/2004 Prot. n. 10180 con successiva comunicazione da parte del comune di Vicopisa alla Sovrintendenza di Pisa in data 28/07/2004 prat. n. 4/PA/2004 prot.llo n. 10180 di Autorizzazione Paesaggistica;
- Approvazione di Piano di Recupero di iniziativa privata in data 13/05/2008 N. 33;
- Permesso di Costruire del 25/10/2010 n. 12/10 P.E. 33/PC/2009, con comunicazione di inizio lavori del 03/12/2010;
- Autorizzazione di Conformità in sanatoria n. 38 del 20/11/2014;
- Attestazione di Agibilità e Fine Lavori del 06/02/2018 Prot.llo 1702.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità :

- risulta presente una nuova apertura nel muro divisorio posto tra il locale cucina-pranzo e il locale soggiorno;
- il locale cucina-pranzo è autorizzato come locale di sgombero, risultando la cucina un unico locale con il soggiorno.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà presentare Segnalazione Certificata di inizio Attività

in Sanatoria ai sensi dell'art. 209bis della L.R.T. 65/2014, comprensivo di pratica strutturale presso il Genio Civile con eventuali lavori di adeguamento.

Inoltre sono state riscontrate delle ulteriori variazioni rispetto ai titoli edilizi quali :

- diversa altezza interna dei locali;
- lieve spostamento delle pareti interne;
- ampliamento del locale posto al piano primo, mediante lo spostamento di una porzione della parete a confine con l'alloggio limitrofo.

Tali opere non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrante nelle cosiddette "Tolleranze di Costruzione" cui all'art. 198 della L.R.T. 65/2014

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

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

Il più ampio complesso cui il bene fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per il quali rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi :

- Concessione edilizia n. 8/89 del 28/02/1989 P.E. 6710/1 988;
- Piano di Recupero del 23/07/2004 Pratica n. 4/PA/2004 Prot. n. 10180 con successiva comunicazione da parte del comune di Vicopisa alla Sovrintendenza di Pisa in data 28/07/2004 prat. n. 4/PA/2004 prot.llo n. 10180 di Autorizzazione Paesaggistica;
- Approvazione di Piano di Recupero di iniziativa privata in data 13/05/2008 N. 33;
- Permesso di Costruire del 25/10/2010 n. 12/10 P.E. 33/PC/2009, con comunicazione di inizio lavori del 03/12/2010;
- Autorizzazione di Conformità in sanatoria n. 38 del 20/11/2014;
- Attestazione di Agibilità e Fine Lavori del 06/02/2018 Prot.llo 1702.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Firmato Da: UMBERTO LUPI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29a55be3e1d9b3f24e243eba062b993



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE LOTTO 2
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebbiano n. 22/A

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso dalla via pubblica tramite passaggio da corte a comune.

L'unità in oggetto è composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e bagno, con annesso, su fabbricato distaccato di un locale magazzino.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina a nord con via Trebbiano, a ovest con proprietà **** Omissis ****, a sud con corte comune, e a est con proprietà **** Omissis ****.

Il magazzino confina a nord con corte comune a ovest e sud con proprietà **** Omissis **** e a est con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,90 m	T.
Magazzino	11,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,85 m	T.
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1998 al 24/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 23, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 389,41 Piano T. Graffato p.lla 28 sub. 1
Dal 24/02/2004 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 23, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 389,41 Graffato p.lla 28 sub. 1

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	23	23	3		A4	2	6,5	84 mq	389,41 €		p.lla 28 sub. 1
--	----	----	---	--	----	---	-----	-------	----------	--	--------------------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna dei locali, nonchè hai vani di accesso.

Per procedere all'aggiornamento catastale occorrerà presentare all'Agenzia delle Territorio di Pisa (catasto) idonea denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazioni, benchè siano presenti dei vistosi fenomeni di umidità che stanno comportando il deterioramento e distacco degli intonaci interni.

PARTI COMUNI

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione.

Inoltre risulta a comune il passo di accesso identificato catastalmente dalla p.lla 21 e la corte di accesso attestante l'ingresso all'abitazione identificata catastalmente dalla p.lla 25.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni sui lati sud e nord.

Altezza interna utile : L'abitazione ha un'altezza interna di circa 2,90 m. (sotto travicello) mentre il magazzino ha un soffitto inclinato con altezza max 3,35 m. e minima 2,35 m.

Strutture verticali : Muratura intonaca su entrambi i lati;

Solai : Solai con orditura in legno (travi e travicelli) con sovrastante mezzane in cotto e massetto in cemento;

Pareti esterne e interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : Infissi in legno con doppio vetro e persiane in pvc;

Infissi interni : Infissi in legno;

Impianto elettrico : Impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : Impianto di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene risulta occupato dalla madre e dal fratello dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1998 al 24/02/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Forziati Piacentino	29/04/1998	11698	4794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	02/05/1998	5577	3809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2004 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pontedera	12/05/1998	784	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Siciliani Paolo	24/02/2004	552701	24489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	03/03/2004		2913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	03/03/2004	914	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 02/05/1998
Reg. gen. 5578 - Reg. part. 1011
Importo: € 0,00
Note: Comunicazione n. 2203 del 25/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2013. Cancellazione totale eseguita in data 31/10/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 03/11/2004
Reg. gen. 21886 - Reg. part. 5177
Importo: € 44.698,63
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 15.301,37
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 28/10/2004
N° repertorio: 3983
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
Iscritto a Pisa il 23/03/2007
Reg. gen. 6930 - Reg. part. 1522
Importo: € 0,00
Note: Annotazione n. 3592 del 18/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/11/2021
Reg. gen. 24361 - Reg. part. 3940
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 16/08/2021
N° repertorio: 1302

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 02/05/1998
Reg. gen. 5577 - Reg. part. 3809
- **Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**
Trascritto a Pisa il 29/06/1999
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 6946
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 03/03/2004
Reg. gen. 4667 - Reg. part. 2913
Note: Annotazione n. 60 del 07/01/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE).

Derivante da Atto Amministrativo del 06/04/2006 dell'Agenzia del territorio di Pisa, Rep. n. 4615/2006. Registro generale n. 518 - Registro particolare n. 60 del 07/01/2008

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pisa il 06/04/2006
Reg. gen. 7886 - Reg. part. 4615
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 12/11/2025
Reg. gen. 22946 - Reg. part. 16261
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade all'interno delle "zone storiche" nel "Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche", classificato come "edificio di interesse tipologico", normato dall'art. 24 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il più ampio fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967, successivamente per sanare delle opere realizzate in assenza di titolo è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 cui ha seguito il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 1997/0757 del 27/02/1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna dei locali, nonchè hai vani di accesso, inoltre è stata realizzata una pensilina a protezione della porta d'ingresso.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà presentare Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 209bis della L.R.T. 65/2014, comprensivo di pratica strutturale presso il Genio Civile con lavori per l'adeguamento strutturale nonchè ai requisiti igienico sanitari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e scala di collegamento con il piano primo dove è presente un'ulteriore camera. L'alloggio è inoltre corredato di due resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'unità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 195.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicandolo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese

Area esterna adibita a n. 2 posti auto scoperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 29, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288	144,44 mq	134.921,00 €/mq	€ 195.000,00	100,00%	€ 195.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese	7,50 mq	1.349,21 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 205.000,00

Valore di stima: € 205.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 185.000,00

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti

e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Invece il terreno è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato determinato applicando al valore unitario la superficie del bene.

Infine al valore totale complessivo ricavato sono stati applicati dei deprezzamenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale e il rischio assunto per la mancata garanzia.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebbiano n. 22/A
Appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso dalla via pubblica tramite passaggio da corte a comune. L'unità in oggetto è composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e bagno, con annesso, su fabbricato distaccato di un locale magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 23, Sub. 3, Categoria A4, Graffato p.lla 28 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile

oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebiano n. 22/A	93,00 mq	1.290,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Invece il terreno è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni similari in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato

immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato determinato applicando al valore unitario la superficie del bene.

Infine al valore totale complessivo ricavato sono stati applicati dei deprezzamenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale e il rischio assunto per la mancata garanzia.

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.

Pontedera, li 08/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure ipotecarie - Lotto 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli Edilizi - Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titoli Edilizi - Lotto 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rapporto di Valutazione - Lotto 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rapporto di valutazione - Lotto 2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288
 Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e scala di collegamento con il piano primo dove è presente un' ulteriore camera. L'alloggio è inoltre corredato di due resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'unità.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 8, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade in zona denominata "Piano di Recupero approvata (PdR)" con schedatura di dettaglio n. 455
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese
 Area esterna adibita a n. 2 posti auto scoperti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 29, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade in zona denominata "Piano di Recupero approvata (PdR)" con schedatura di dettaglio n. 455

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebbiano n. 22/A
 Appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso dalla via pubblica tramite passaggio da corte a comune. L'unità in oggetto è composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e bagno, con annesso, su fabbricato distaccato di un locale magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 23, Sub. 3, Categoria A4, Graffato p.lla 28 sub. 1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade all'interno delle "zone storiche" nel "Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche", classificato come "edificio di interesse tipologico", normato dall'art. 24 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese n. 288		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	144,44 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione, benchè siano presenti dei vistosi fenomeni di umidità che stanno comportando il deterioramento e distacco degli intonaci interni.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e scala di collegamento con il piano primo dove è presente un' ulteriore camera. L'alloggio è inoltre corredato di due resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'unità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - via Provinciale Vicarese		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1379, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	7,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Area esterna adibita a n. 2 posti auto scoperti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Cascina (PI) - Fraz. Casciavola, via Trebbiano n. 22/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 23, Sub. 3, Categoria A4, Graffato p.lla 28 sub. 1	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazioni, benchè siano presenti dei vistosi fenomeni di umidità che stanno comportando il deterioramento e distacco degli intonaci interni.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso dalla via pubblica tramite passaggio da corte a comune. L'unità in oggetto è composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e bagno, con annesso, su fabbricato distaccato di un locale magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE N. 288

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 13/02/2018
Reg. gen. 2637 - Reg. part. 430
Importo: € 231.740,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 154.493,23
Spese: € 77.246,77
Percentuale interessi: 2,03 %
Rogante: Not. Centoni Roberto
Data: 08/02/2018
N° repertorio: 287
N° raccolta: 255
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/11/2021
Reg. gen. 24361 - Reg. part. 3940
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 16/08/2021
N° repertorio: 1302
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 12/11/2025
Reg. gen. 22946 - Reg. part. 16261
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA PROVINCIALE VICARESE

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 13/02/2018
Reg. gen. 2637 - Reg. part. 430
Importo: € 231.740,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 154.493,23
Spese: € 77.246,77
Percentuale interessi: 2,03 %
Rogante: Not. Centoni Roberto
Data: 08/02/2018
N° repertorio: 287
N° raccolta: 255

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 23/11/2021

Reg. gen. 24361 - Reg. part. 3940

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 16/08/2021

N° repertorio: 1302

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 12/11/2025

Reg. gen. 22946 - Reg. part. 16261

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - FRAZ. CASCIAVOLA, VIA TREBBIANO N. 22/A

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 03/11/2004

Reg. gen. 21886 - Reg. part. 5177

Importo: € 44.698,63

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 15.301,37

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 28/10/2004

N° repertorio: 3983

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 23/11/2021

Reg. gen. 24361 - Reg. part. 3940

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 16/08/2021

N° repertorio: 1302

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Pisa il 06/04/2006

Reg. gen. 7886 - Reg. part. 4615

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 12/11/2025

Reg. gen. 22946 - Reg. part. 16261

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

Contro **** Omissis ****