

# TRIBUNALE DI PISA

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	3
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	6
Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11**

Immobile terratetto a destinazione residenziale composto da: cucina, soggiorno, ripostiglio e servizio igienico sottoscala al piano terra, due camere di cui una con locale armadi, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo, sottotetto non abitabile accessibile tramite scala; oltre resede esclusivo ubicato sui lati sud ed ovest dell'edificio.

L'immobile si trova nei pressi della SS67 in zona periferica circondata dai campi, ma a soli 7 km dal centro di Cascina e 13 Km dal centro di Pisa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 16 dicembre 2024 alle ore 9:30, presente il debitore e il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'I.V.G. di Pisa quale custode giudiziario dei beni pignorati.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11**

Area urbana destinata a strada di accesso e comunicante con il resede del Bene n°1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 16 dicembre 2024 alle ore 9:30, presente il debitore e il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'I.V.G. di Pisa quale custode giudiziario dei beni pignorati.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale è stata integrata dalle planimetrie catastali, dalle visure catastali storiche e dall'elaborato planimetrico.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11**

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)

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11**

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)



L'intera proprietà (abitazione, resede e area urbana) confina a nord con proprietà con proprietà  
salvo se altri.

a sud

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	115,54 mq	1	115,54 mq	2,70 m	T-1
Sottotetto (autonomo)	27,58 mq	31,68 mq	0,50	15,84 mq	2,10 m	2
Resede	140,00 mq	140,00 mq	0,1	14,00 mq	0,00 m	T
Resede	530,00 mq	530,00 mq	0,02	10,60 mq	0,00 m	T
Area urbana - Sub. 18*	84,00 mq	84,00 mq	0,01	0,84 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

\*Si è aggiunta la superficie del Bene n. 2 - Sub. 18

La superficie di tutto il resede è di circa 670,00 mq, la superficie convenzionale è stata calcolata assegnando il coefficiente di 0,1 sino alla concorrenza della superficie principale (abitazione + sottotetto) e assegnando il coefficiente di 0,02 alla porzione rimanente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/2001 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 84, Sub. 25 Categoria F4 Piano T
Dal 29/11/2001 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 84, Sub. 17 Categoria F1 Piano T
Dal 28/04/2004 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 84, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 158 mq

Rendita € 480,30  
Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/2001 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 84 Categoria F1 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SANTA MARIA N. 166/11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	84	29		A2	2	6 vani	158 mq	480,3 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata in data 22.01.2025 pratica numero PI0004904 per esatta rappresentazione grafica (All\_04) in quanto non erano indicati i due camini al piano terra e nel sottotetto. La variazione ha comportato anche l'aggiornamento della consistenza in quanto la precedente era errata (classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/94, il Catasto può rettificarla o confermarla entro un anno dalla sua proposizione).

Si allega la planimetria catastale aggiornata (All\_05)

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	84	18		F1					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**

Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente.

**PARTI COMUNI**

Sono e parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

L'accesso al maggior fabbricato di cui l'immobile fa parte avviene esclusivamente per mezzo di una viottola poderale sterrata, di proprietà di terzi, che attesta sulla pubblica via e che è gravata da servitù di passaggio a favore dei beni in oggetto e di altri terreni di proprietà della Chiesa di San Prospero; detta servitù, da esercitarsi su una striscia di terra della larghezza costante di ml 3,50, risulta meglio indicata nell'atto in data 11 maggio 1964 n. 2207 rep. Notaio Ciampi, trascritto a Pisa il 13 maggio 1964 al n. 1961/3109 reg. part. A seguito della compravendita ai rogiti del Notaio Lia Gabri (All\_08) del 29 novembre 2001 rep. 3932, trascritto a Pisa il 4 dicembre 2001 al n. 19349/12417 reg. part. sono state costituite (anche ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile) le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile (nonché servitù di passaggio tubature interrato per le adduzioni di utenze varie, quali acqua, gas, etc.), a carico dell'area distinta con i subalterni 5, ex 6 (ora sub.26) ed ex 8 (ora sub.30) del mappale 84 del foglio 49 ed a favore del subalterno ex 17 (ora sub.29) resede esclusivo del sub. 29. Tale servitù è esercitata lungo il tracciato meglio evidenziato con il tratteggio obliquo nell'elaborato grafico allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "A" ed avrà termine (fatta eccezione per il passaggio delle tubature) allorché sarà realizzata, previo ottenimento dei necessari provvedimenti autorizzativi, una viabilità di accesso alternativa sui subalterni 5, 11, 14, 18, 20 e 10 del medesimo mappale 84 del foglio 49, costituendosi sin dal 29 novembre 2001 servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico dei subalterni 5, 11 e 14 ed a favore del subalterno 18 (area urbana) nonché a carico del subalterno 18 ed a favore dei subalterni 20 e 10 e richiamandosi le servitù di cui all'atto ai rogiti del Notaio Lia Gabri del 28 novembre 2001 relative alla realizzazione di detta viabilità di accesso alternativa.

Sono state inoltre automaticamente costituite, a seguito della compravendita, le seguenti servitù:

- servitù di passaggio di tubature interrato per l'adduzione di energia elettrica e per la stesura delle linee telefoniche a favore dei subalterni ex 17 (ora sub.29) e 18 del mappale 84 ed a carico dei subalterni 11 e 14 del medesimo mappale 84, nonché a carico dei subalterni ex 17 (ora sub.29) e 18 ed a favore dei subalterni ex 8 (ora sub. 30), ex 24 (ora sub. 30), ex 19 (ora sub. 35) e 20;
- servitù di passaggio di tubature interrato per lo scarico di acque a favore dei subalterni ex 25 (ora sub.29) e ex 17 (ora sub. 29) del mappale 84 (abitazione e resede) ed a carico del subalterno ex 8 (ora sub.30) del medesimo mappale 84.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti in laterizio, copertura a capanna con manto in tegole di cotto, solaio in latero-cemento, gronde e pluviali in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti. Il terratetto oggetto di stima è nell'angolo sud di detto fabbricato ed è dotato di pavimenti in piastrelle tipo cotto con battiscopa simile nei locali al piano terra, pavimenti e battiscopa in grès porcellanato nei locali al piano primo e pavimento tavolato in abete nel sottotetto/mansarda, pareti intonacate e tinteggiate. L'ingresso avviene direttamente dalla cucina e dal soggiorno tramite due portefinestre, non vi è un portone di ingresso blindato. Porte interne in legno tamburato tranne le porte del ripostiglio e del bagno al piano terra che sono in vetro con telaio in ferro verniciato, finestre in legno e vetro camera, persiane in legno verniciate color marrone, soglie, davanzali e gradini in pietra arenaria tipo Cardoso. Il bagno principale è situato al piano primo tra le due camere, ma attualmente è utilizzato a ripostiglio. Non è dotato di apparecchi igienico-sanitari e di rivestimenti oltre agli intonaci, è comunque dotato della predisposizione degli impianti. Il bagno al piano terra è posto nel sottoscala ed è dotato di wc, bidet, lavabo e cabina doccia. La pavimentazione è in piastrelle tipo cotto come nel resto del piano terra, rivestimenti in ceramica, rubinetteria in acciaio cromato, ricambio di aria attraverso aspiratore di aria. E' presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Le condizioni di manutenzione del bagno sono appena sufficienti, manca la placca di comando della cassetta incassata del wc, lo scarico del lavabo è esterno e collegato alla doccia, la porta della doccia è in cattive condizioni, le pareti non interessate dal rivestimento della doccia presentano muffe dovute molto probabilmente a fenomeni di condensa.

Nella cameretta al piano primo è stato eseguito uno scasso nel soffitto per far posto ad una curva per l'impianto di scarico del bagno che è stato realizzato al piano sottotetto. Si accede al piano sottotetto tramite scala con struttura in ferro e gradini in legno. Il locale è dotato di impianto elettrico, pareti intonacate e tinteggiate. Due piccoli lucernari e una finestra posta sul lato ovest consentono l'ingresso della luce naturale. Nel piccolo locale posto sulla parete est è stato ricavato un servizio igienico non ancora terminato: sono stati realizzati gli impianti di adduzione e scarico, è stato posizionato il piatto doccia, il miscelatore della doccia e il saliscendi, la pavimentazione in grès si interrompe in prossimità dello scarico del wc, i rivestimenti, sempre in grès, sono presenti solo su due pareti nella zona del piatto doccia, è presente un wc ma non è installato. Tutte le altre pareti si trovano allo stato grezzo e con tubazioni ancora a vista nella zona wc. Nel locale sottotetto principale, in prossimità della finestra, è stato realizzato un camino, una stufa a pellet scarica i fumi direttamente nella canna fumaria di detto camino. E' presente anche una stufa elettrica. Le persiane poste sul lato sud avrebbero bisogno di manutenzione. In generale lo stato manutentivo dell'abitazione è sufficiente.

### IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio tranne quelli del soggiorno e della cucina che sono in acciaio. A quanto dichiarato dal debitore, in un primo momento l'impianto era costituito da caldaia murale alimentata da gas GPL (serbatoio esterno), poi sostituita da caldaia a pellet collegata ai corpi scaldanti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene, come già detto, tramite il boiler installato nel bagno sottoscala, l'alimentazione del piano cottura avviene tramite bombola a gas.

L'immobile è dotato anche di impianto elettrico, idrico-sanitario con smaltimento a dispersione tramite fossa

settica tipo Imhoff, impianto autoclave, antenna tv e citofonico con tubazioni incassate sottotraccia.  
Non sono state eseguite le Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalle 2 figlie minori così come dichiarato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lia Gabri	29/11/2001	3932	1980
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare	04/12/2001	19349	12417
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pisa	18/12/2001	2835	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Pisa il 15/09/2010

Reg. gen. 17334 - Reg. part. 3662

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 115.000,00

Spese: € 115.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Mancioffi Nicola

Data: 13/09/2010

N° repertorio: 36241

N° raccolta: 19746

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pisa il 22/10/2018

Reg. gen. 19001 - Reg. part. 3462

Quota: 1/1

Importo: € 186.700,12

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 93.350,06

Rogante: Agenzia delle Entrate -riscossione

Data: 22/10/2018

N° repertorio: 1239

N° raccolta: 8718

Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 16/05/2024

Reg. gen. 9606 - Reg. part. 6974

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato della presente perizia ricade nel "patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale"(art. 23.8 comma 3d - edifici recenti - NTA), le aree esterne nelle "aree agricole della pianura storica (art. 33 NTA) e della pianura bonificata (art. 36 NTA). (All\_15)

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. L'immobile non risulta agibile.

Le opere relative al maggior fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione furono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Per modifiche di prospetto realizzate abusivamente è stata rilasciata dal Comune di Cascina la Concessione in Sanatoria n. 5515 del 28 giugno 2001; per l'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria è stata inoltre presentata al predetto Comune, Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 128/2001 del 21 febbraio 2001, per opere di ristrutturazione e frazionamento del maggior fabbricato, demolizione di annessi agricoli e nuova edificazione è stata rilasciata dal Comune medesimo la Concessione Edilizia n. 96 del 17 ottobre 2001, Pratica Edilizia n. 657/2001 e successiva variante finale del 27 aprile 2004. Il giorno 26 ottobre 2004 è stata depositata la comunicazione di Fine lavori.

#### **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 vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato alla variante finale del 27 aprile 2004.

L'immobile è sprovvisto di agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01.

Nel locale soggiorno è stato realizzato un camino in muratura, nel sottotetto è stato realizzato un piccolo camino in muratura e il piccolo locale posto sul lato est è stato trasformato in servizio igienico. La camera matrimoniale misura 16,45 mq con una superficie finestrata di circa 1,73 mq. Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 la superficie finestrata apribile non può essere inferiore a 1/8 della superficie utile della stanza, ovvero 2,06 mq. Per rendere la camera abitabile occorrerà realizzare una armatura fissa sul lato ovest, come probabilmente era indicato nelle planimetrie di variante finale del 27 aprile 2004.

Nel resede sono state realizzate due tettoie sui lati sud ed ovest in aderenza al fabbricato, un carport in legno, una piccola legnaia in legno vicino al confine sul lato ovest e un grande box in legno posto vicino al confine sul lato est.

#### **OPERE INTERNE**

Per sanare la realizzazione dei due camini sarà sufficiente il deposito di una CILA tardiva ai sensi dell'art. 136-comma 6 Legge Regionale n.65/2014 con una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

Il servizio igienico al piano sottotetto non ha le altezze minime consentite per l'abitabilità e dovrà essere dismesso (costi compresi nella detrazione per mancanza di agibilità).

#### **OPERE ESTERNE**

##### **Tettoie**

Come ribadito anche dalla Cassazione (v. sentenza 14 gennaio 2021, n. 1277), per la costruzione di una tettoia, venendo completamente a mancare il concetto di precarietà, è necessario ottenere il permesso di costruire. Secondo l'art. 8.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cascina, queste opere devono anche rispettare la distanza minima dai confini di ml 5,00 o a distanza inferiore sulla base dell'assenso dei soggetti aventi titolo sul lotto confinante, attraverso atto pubblico, registrato e trascritto.

Entrambe le tettoie sono realizzate con struttura portante in pilastri e travi in legno di dimensioni 12x16 cm,

copertura realizzata da travicelli in legno di dimensioni 8x8, tavolato di spessore di circa 3-4 cm e impermeabilizzazione mediante tegole canadesi. La tettoia posta sul lato ovest si sviluppa per una superficie di circa 22,00 mq con altezza max 2,95 ml e altezza minima di 2,65 ml, la tettoia posta sul lato sud si sviluppa per una superficie di circa 37,00 mq con altezza max 2,97 ml e altezza minima di 2,60 ml. Entrambe non rispettano la distanza minima dai confini, in mancanza dell'assenso dei confinanti le due tettoie non sono sanabili e andranno rimosse.

#### **Box in legno**

Il manufatto ha una superficie coperta di circa 20,00 mq con altezza max di 2,50 ml. Come le tettoie la sua costruzione necessita di autorizzazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.5) del DPR 380/2001. Per questo tipo di opera l'art. 50 comma 5 del Regolamento Edilizio Unitario stabilisce che in presenza di un resede con superficie maggiore di 200 mq il box in legno possa essere di dimensione massima di 9 mq e con altezza massima di 2,40 ml. Anche in questo caso non vi è il rispetto della distanza minima dal confine. Il box non è quindi sanabile e andrà rimosso compreso il cordolo in cemento che lo circonda.

#### **Carpport in legno**

Il manufatto ha una superficie coperta di circa 37,50 mq con altezza max di 2,35 ml e altezza minima di 2,30 ml. Necessita di autorizzazione per la sua costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.5) del DPR 380/200. Non vi è il rispetto della distanza minima dal confine. Il carport non è quindi sanabile e andrà rimosso.

#### **Legnaia**

La legnaia ha una superficie di circa 5 mq con altezza di circa 1,80 ml. Si tratta di una struttura precaria ma, anche in questo caso, il manufatto non rispetta la distanza minima dal confine e andrà quindi spostato o rimosso.

I costi per le rimozioni sono stati computati nell'Allegato 16.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11  
Immobile terratetto a destinazione residenziale composto da: cucina, soggiorno, ripostiglio e servizio igienico sottoscala al piano terra, due camere di cui una con locale armadi, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo, sottotetto non abitabile accessibile tramite scala; oltre resede esclusivo ubicato sui lati sud ed ovest dell'edificio. L'immobile si trova nei pressi della SS67 in zona periferica circondata dai campi, ma a soli 7 km dal centro di Cascina e 13 Km dal centro di Pisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 84, Sub. 29, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11  
Area urbana destinata a strada di accesso e comunicante con il resede del Bene n°1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 84, Sub. 18, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

**Criterio di stima:** la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di Cascina forniscono valori compresi tra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.500,00 per le abitazioni civili in normale stato manutentivo e valori compresi tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.600,00 per ville e villini;

il Borsino Immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.087,00 e €/mq 1.571,00 per le abitazioni in stabili di fascia media.

La ricerca di terratetto con ampio resede sugli annunci immobiliari della zona Arnaccio-Chiesanuova ha prodotto valori di 1.100 €/mq per immobili da ristrutturare fino a valori di 1.600 €/mq per immobili ristrutturati provvisti di impianto fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, e isolamento termico per una classe energetica A3.

Da specifici studi di settore emerge che dal prezzo richiesto per la vendita a quello realmente poi ottenuto, incorre una percentuale per il margine di sconto del 8,4%, dato medio, sul quale influisce anche la tipologia, la zonizzazione, etc., come da stralcio della specifica pubblicazione della Banca d'Italia.

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.300,00

Alla voce deprezzamenti si sono stimati:

- Gli Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Il deprezzamento per la mancanza della attestazione asseverata di agibilità ai sensi dell'art. 149 LRT 65/2014 (spese da sostenere per avere le dichiarazioni di conformità impianti, l'A.P.E., il certificato di collaudo statico se dovuto, relazione ex Legge n. 10/1991, spese tecniche, sanzione amministrativa ed eventuali modifiche da apportare all'immobile);
- Le opere di smontaggio delle tettoie, carport, box in legno e legnaia (All\_16);
- Le opere per il completamento del bagno a piano primo (All\_17)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11	156,82 mq	1.300,00 €/mq	€ 203.866,00	100,00%	€ 203.866,00
Bene N° 2 - Area urbana Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11	compreso	1.300,00 €/mq	compreso	100,00%	
Valore di stima:					€ 203.866,00

Valore di stima: € 204.000,00 in cifra tonda

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche e sanzione amministrativa)	3000,00	€
Deprezzamento per mancanza Agibilità (5%)	5,00	%
Opere di smontaggio tettoie, carport, box in legno e legnaia (All_16)	11100,00	€
Opere di completamento bagno piano primo (All_17)	5700,00	€

**Valore finale di stima: € 174.000,00**

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

Pisa, li 24/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Silvestri Roberto

### ELENCO ALLEGATI:

1. Relazione notarile ipocatastale



2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
3. Visura storica Bene n. 1 e Bene n. 2
4. Ricevuta di variazione DOCFA - Bene n. 1
5. Planimetria catastale Bene n. 1 e Bene n. 2
6. Rilievi Bene n. 1 e Bene n. 2
7. Documentazione fotografica
8. Atto di provenienza
9. Concessione in Sanatoria n. 5515/2001
10. DIA n. 128/2001
11. Concessione Edilizia n. 96/2001
12. Variante Finale C.E. n. 96/2001
13. Elaborato grafico Stato Finale dei lavori
14. Fine Lavori
15. Estratto Regolamento Urbanistico
16. CME rimozioni esterne
17. CME opere di completamento bagno P1



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11  
 Immobile terratetto a destinazione residenziale composto da: cucina, soggiorno, ripostiglio e servizio igienico sottoscala al piano terra, due camere di cui una con locale armadi, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo, sottotetto non abitabile accessibile tramite scala; oltre resede esclusivo ubicato sui lati sud ed ovest dell'edificio. L'immobile si trova nei pressi della SS67 in zona periferica circondata dai campi, ma a soli 7 km dal centro di Cascina e 13 Km dal centro di Pisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 84, Sub. 29, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato della presente perizia ricade nel "patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale"(art. 23.8 comma 3d - edifici recenti - NTA), le aree esterne nelle "aree agricole della pianura storica (art. 33 NTA) e della pianura bonificata (art. 36 NTA). (All\_15)
- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11  
 Area urbana destinata a strada di accesso e comunicante con il resede del Bene n°1  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 84, Sub. 18, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato della presente perizia ricade nel "patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale"(art. 23.8 comma 3d - edifici recenti - NTA), le aree esterne nelle "aree agricole della pianura storica (art. 33 NTA) e della pianura bonificata (art. 36 NTA). (All\_15)

**Prezzo base d'asta: € 174.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 84, Sub. 29, Categoria A2	<b>Superficie</b>	156,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile terratetto a destinazione residenziale composto da: cucina, soggiorno, ripostiglio e servizio igienico sottoscala al piano terra, due camere di cui una con locale armadi, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo, sottotetto non abitabile accessibile tramite scala; oltre resede esclusivo ubicato sui lati sud ed ovest dell'edificio. L'immobile si trova nei pressi della SS67 in zona periferica circondata dai campi, ma a soli 7 km dal centro di Cascina e 13 Km dal centro di Pisa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalle 2 figlie minori così come dichiarato dal debitore.		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Santa Maria n. 166/11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 84, Sub. 18, Categoria F1		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana destinata a strada di accesso e comunicante con il resede del Bene n°1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 15/09/2010  
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 3662  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.000,00  
Spese: € 115.000,00  
Percentuale interessi: 3,50 %  
Rogante: Notaio Mancioffi Nicola  
Data: 13/09/2010  
N° repertorio: 36241  
N° raccolta: 19746
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pisa il 22/10/2018  
Reg. gen. 19001 - Reg. part. 3462  
Quota: 1/1  
Importo: € 186.700,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 93.350,06  
Rogante: Agenzia delle Entrate -riscossione  
Data: 22/10/2018  
N° repertorio: 1239  
N° raccolta: 8718  
Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 16/05/2024  
Reg. gen. 9606 - Reg. part. 6974  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*