

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	4
Bene N° 3 - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1,2,3 – FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1, 2, 3 – FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	5
Bene N° 3 - Terreno RESIDENZIALE ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	6
Bene N° 3 - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1,2,3 – FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	9
Patti.....	10
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Stato conservativo.....	10

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Bene N° 3 - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1,2,3 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	12
Bene N° 3 - Terreno RESIDENZIALE ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta A CORPO: € 3.500.000,00.....	17

## INCARICO

---

---

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud
- **Bene N° 3** - Terreno residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo della consistenza catastale complessiva di ettari 91.51.13, posti tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Trattasi di casa colonica a corredo dei vari appezzamenti di terreno agricolo e facente parte del fondo rustico, posto tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI).

### **BENE N° 3 - TERRENO RESIDENZIALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI LUPO PARRA ANGOLO VIA GIUSTI**

---

Trattasi di un appezzamento di terreno, particella 709, in zona residenziale della consistenza catastale complessiva di m.683, posto in comune di Cascina (PI).

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1,2,3 – FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti di mappa catastale ed elaborato planimetrico (allegati), oltre alle visure catastali. Si fa presente di aver segnalato al Notaio che nella Relazione Notarile è stata erroneamente indicata la particella 246, al nct, del foglio 28 del Comune di Cascina, anziché la particella 646, al nct, del foglio 28 del Comune di Cascina.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1, 2, 3 – FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

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)

## CONFINI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

CONFINI: complessivamente con Via di Lupo Parra Sud, con Via Fosso Vecchio, con Via San Lorenzo, con superstrada S.G.C. FI-PI-LI, s.s.a. .

### BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

CONFINI: con Via Fosso Vecchio, part.lle 33 – 36 -46, s.s.a.

### BENE N° 3 - TERRENO RESIDENZIALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI LUPO PARRA ANGOLO VIA GIUSTI

CONFINI: con Via di Lupo Parra Sud, con Via Giusti, con part.724 e part.27, s.s.a.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	915113,00 mq	915113,00 mq	1	915113,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				915113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				915113,00 mq		

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	300,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	0,00 m	T, 1°
Totale superficie convenzionale:				400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,00 mq		

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dalla cartografia regionale in quanto non sono reperibili elaborati grafici e dai documenti catastali, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

**BENE N° 3 - TERRENO RESIDENZIALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI LUPO PARRA ANGOLO VIA GIUSTI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno residenziale	683,00 mq	683,00 mq	1	683,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				683,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				683,00 mq		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

per la cronistoria catastale fare riferimento agli atti di provenienza ed alla rappresentazione catastale attuale.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD*****Dati catastali***

Catasto Terreni - Comune di Cascina

Foglio 37 p.la 2 seminativo, Are 47 Ca 10, classe 3, reddito dominicale di 12,87 Euro, r. agr. di 14,60 Euro

Foglio 37 p.la 14 seminativo, Are 99 Ca 50, classe 3, reddito dominicale di 27,18 Euro, r. agr. di 30,83 Euro

Foglio 37 p.la 44 seminativo, Ha 4 Are 57 Ca 90, classe 3, reddito dom. di 125,10 Euro, r. agr. di 141,89 Euro

Foglio 37 p.la 51 semin arbor, Are 62 Ca 40, classe 3, reddito dominicale di 17,05 Euro, r. agr. di 14,50 Euro  
Foglio 37 p.la 53 sem irr arb, Are 43 Ca 10, classe 3, reddito dominicale di 25,95 Euro, r. agr. di 16,69 Euro  
Foglio 37 p.la 80 seminativo, Ha 2 Are 20 Ca 90, classe 3, reddito dom. di 60,35 Euro, r. agr. di 68,45 Euro  
Foglio 37 p.la 87 semin arbor, Are 75 Ca 90, classe 3, reddito dominicale di 20,74 Euro, r. agr. di 17,64 Euro  
Foglio 37 p.la 93 seminativo, Ha 1 Are 4 Ca 80, classe 2,reddito dominicale di 63,11 Euro,r.agr. di 40,59 Euro  
Foglio 37 p.la 95 seminativo, Are 51 Ca 70, classe 2, reddito dominicale di 31,13 Euro, r. agr. di 20,03 Euro  
Foglio 37 p.la 98 seminativo, Are 39 Ca 15, classe 2, reddito dominicale di 23,58 Euro, r. agr. di 15,16 Euro  
Foglio 37 p.la 100 Ca 7  
Foglio 37 p.la 107 semin arbor, Ha 2 Are 50 Ca 17, classe 3, reddito dom. di 68,35 Euro, r. agr. di 58,14 Euro  
Foglio 37 p.la 12 seminativo, Are 79, classe 3, reddito dominicale di 21,58 Euro, reddito agr. di 24,48 Euro  
Foglio 37 p.la 35 seminativo, Ha 4 Are 55 Ca 60, classe 3, reddito dom. di 124,47 Euro, r. agr. di 141,18 Euro  
Foglio 37 p.la 46 seminativo, Ha 3 Are 98 Ca 40, classe 3, reddito dom. di 108,85 Euro, r. agr. di 123,45 Euro  
Foglio 37 p.la 52 Ca 10  
Foglio 37 p.la 78 seminativo, Ha 1 Are 44 Ca 30, classe 3, reddito dom. di 39,42 Euro, r. agr. di 44,71 Euro  
Foglio 37 p.la 85 sem irr arb, Are 89 Ca 90, classe 3, reddito dominicale di 54,14 Euro, r. agr. di 34,82 Euro  
Foglio 37 p.la 89 semin arbor, Are 53 Ca 90, classe 3, reddito dominicale di 14,73 Euro, r. agr. di 12,53 Euro  
Foglio 37 p.la 94 seminativo, Are 8 Ca 60, classe 2, reddito dominicale di 5,18 Euro, r. agr. di 3,33 Euro  
Foglio 37 p.la 96 seminativo, Ha 1 Are 11 Ca 60, classe 2, reddito dom. di 67,20 Euro, r. agr. di 43,23 Euro  
Foglio 37 p.la 101 sem irr arb, Ha 10 Are 21 Ca 18, classe 3, r. dom. di 614,94 Euro, r. agr. di 395,55 Euro  
Foglio 37 p.la 109 seminativo, Ha 1 Are 27 Ca 96, classe 3, reddito dom. di 34,96 Euro, r. agr. di 39,65 Euro  
Foglio 28 p.la 284 sem irr arb, Ha 1 Are 68 Ca 80, classe 2, reddito dom. di 145,24 Euro, r.agr. di 87,18 Euro  
Foglio 28 p.la 335 semin arbor, Are 9 Ca 50, classe 1, reddito dominicale di 8,37 Euro, r. agr. di 4,91 Euro  
Foglio 28 p.la 645 sem irr arb, Are 2 Ca 40, classe 2, reddito dominicale di 2,05 Euro, r. agr. di 1,24 Euro  
Foglio 28 p.la 756 sem irr arb, Ha 1 Are 8 Ca 74, classe 2, reddito dom. di 93,00 Euro, r. agr. di 56,16 Euro  
Foglio 28 p.la 96 sem irr arb, Ha 1 Are 94 Ca 78, classe 1, reddito dom. di 240,52 Euro, r.agr.di 135,80 Euro  
Foglio 28 p.la 317 sem irr arb, Ha 3 Are 76 Ca 60, classe 2,reddito dom. di 322,09 Euro, r.agr. di 194,50 Euro  
Foglio 28 p.la 644 seminativo, Ha 4 Are 45 Ca 49, classe 2, reddito dom. di 268,27 Euro, r.agr. di 172,56 Euro  
Foglio 28 p.la 646 sem irr arb, Are 2 Ca 96, classe 2, reddito dominicale di 2,53 Euro, r. agr.di 1,53 Euro  
Foglio 28 p.la 735 seminativo, Are 10 Ca 10, classe 1, reddito dominicale di 8,89 Euro, r. agr. di 6,52 Euro  
Foglio 28 p.la 759 sem irr arb, Ha 2 Are 68 Ca 53, classe 1,reddito dom. di 339,78 Euro, r. agr.di 187,22 Euro

Foglio 38 p.la 35 seminativo, Ha 4 Are 56 Ca 30, classe 3, reddito dom. di 124,66 Euro, r. agr. di 141,40 Euro  
Foglio 38 p.la 140 semin arbor, Are 46 Ca 70, classe 2, reddito dominicale di 28,12 Euro, r. agr. di 13,27 Euro  
Foglio 38 p.la 143 sem irr arb, Are 47 Ca 50, classe 2, reddito dominicale di 40,62 Euro, r. agr. di 24,53 Euro  
Foglio 38 p.la 160 sem irr arb, Are 30 Ca 80, classe 2, reddito dominicale di 26,34 Euro, r. agr. di 15,91 Euro  
Foglio 38 p.la 175 seminativo, Are 31 Ca 40, classe 1, reddito dominicale di 27,65 Euro, r. agr. di 20,27 Euro  
Foglio 38 p.la 26 semin arbor, Are 7 Ca 10, classe 2, reddito dominicale di 4,24 Euro, r. agr. di 2,02 Euro  
Foglio 38 p.la 40 seminativo, Ha 1 Are 76 Ca 80, classe 3, reddito dom. di 48,30 Euro, r. agr. di 54,79 Euro  
Foglio 38 p.la 142 semin arbor, Ha 1 Are 5 Ca 20, classe 2, reddito dom. di 63,35 Euro, r. agr. di 29,88 Euro  
Foglio 38 p.la 145 sem irr arb, Are 57 Ca 40, classe 2, reddito dom. di 49,09 Euro, r. agr. di 29,64 Euro  
Foglio 38 p.la 162 sem irr arb, Are 3 Ca 90, classe 2, reddito dominicale di 3,34 Euro, r. agr. di 2,01 Euro  
Foglio 38 p.la 176 seminativo, Are 6, classe 1, reddito dominicale di 5,28 Euro, reddito agr. di 3,87 Euro  
Foglio 48 p.la 5 seminativo, Ha 18 Are 54 Ca 70, classe 3, reddito dom. di 506,71 Euro, r. agr. di 574,72 Euro  
Foglio 48 p.la 35 seminativo, Are 31 Ca 20, classe 3, reddito dominicale di 8,52 Euro, r. agr. di 9,67 Euro  
Foglio 60 p.la 13 seminativo, Ha 3 Are 70 Ca 40, classe 3, reddito dom. di 101,20 Euro, r. agr. di 114,78 Euro  
Foglio 60 p.la 35 seminativo, Ha 3 Are 94 Ca 60, classe 3, reddito dom. di 107,81 Euro, r. agr. di 122,28 Euro

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

### ***Dati catastali***

Catasto Fabbricati - Comune di Cascina

Foglio 37 p.la 119, cat.F/6 su terreno censito al NCT al F. 37 p.la 119 ente urbano di mq.2280 (ex p.la 36)

In merito al fabbricato rappresentato al nceu nel Foglio 37 p.la 119 attualmente censito nella categoria provvisoria F/6, si precisa che, con la Circolare n.1/2009 dell'Agenzia del Territorio, proprio con riferimento alla prima iscrizione degli immobili al N.C.E.U. la procedura prevede che alla presentazione del tipo mappale, salvo alcuni casi, la particella su cui insiste il fabbricato viene censita al Catasto Terreni alla partita speciale 1 (Area di Enti urbani e promiscui), mentre l'immobile viene automaticamente iscritto al N.C.E.U. con lo stesso numero attribuito al C.T. nella categoria fittizia F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) con ditta proveniente dalla particella soppressa (ultima intestazione al C.T.). Una volta approvato il Tipo Mappale si dovrà procedere alla predisposizione della Pratica Docfa come NUOVA COSTRUZIONE; nel caso specifico non è stato provveduto alla presentazione di tale pratica di accatastamento al nceu e vi dovrà provvedere l'aggiudicatario.

## **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI LUPO PARRA ANGOLO VIA GIUSTI**

---

### ***Dati catastali***

Catasto Terreni - Comune di Cascina

Foglio 28 p.la 709 semin arbor, Are 6 Ca 83, classe 1, reddito dominicale di 6,01 Euro, r. agr. di 3,53 Euro.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1,2,3 – FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

### **BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Gli immobili risultano concessi in locazione come descritto nel campo stato di occupazione. Relativamente al fabbricato colonico si segnala che non sono stati rinvenuti allacci alle utenze e non è stato possibile accedere all'interno dello stesso per evidente situazione di pericolo in quanto in stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

I terreni agricoli, destinati prevalentemente a seminativo, si presentano a giacitura piana con buona esposizione e buon accesso, ubicati tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Fabbricato abitativo in stato di abbandono e disabitato da tempo, con strutture, finiture ed impianti che necessitano di completo rifacimento e ristrutturazione.

## **BENE N° 3 - TERRENO RESIDENZIALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DI LUPO PARRA ANGOLO VIA GIUSTI**

---

Piccolo appezzamento di terreno residenziale, si presenta a giacitura piana ed attualmente destinato ad orto.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

I beni godono di sufficiente autonomia, per quanto possibile non sono state rilevati parti comuni rilevanti.

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

---

### **BENE N° 1 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Non sono stati rilevabili vincoli e/o servitù particolari, ed in particolare si rimanda quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo. Si segnala che dall'ispezione dell'atto notarile di provenienza del Notaio Marocco Rep. n. 142939 del 17/11/2006, sulla particella 317 del foglio 28 sussiste servitù di fognatura e passo comune a favore di Acque spa con scrittura privata non autenticata del 13/10/2005, "sullo stradello lungo il fosso vecchio con accesso da via di Lupo Parra per 90 ml. e di larghezza 4 ml; nello stesso atto si segnala che con atto del Notaio Boggioni del 21/11/1983 rep.n.56239 si costituisce servitù di passo a favore delle particella 65 del foglio 37 che grava sulle particelle 87, 85 e 80 del foglio 37, da verificare.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

Il complesso dei terreni agricoli si presenta a giacitura piana e destinati prevalentemente a seminativo, Il piccolo appezzamento di terreno sito in zona residenziale si presenta a giacitura piana ed attualmente destinato ad orto. La particella 119 del F. 37 è occupata da ex casa colonica completamente da ristrutturare. In allegato servizio fotografico.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

---

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, la stessa riferisce che i beni sono oggetto di:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1,2,3 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1977 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Picco	01/12/1977	63431	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	28/12/1977		9348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2006 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marocco	17/11/2006	142939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	30/11/2006		16387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1,2,3 – FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 14/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Reg. gen. 000 - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1 Importo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* N° repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Reg. gen. 000 - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Scrittura privata preliminare di compravendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Scrittura privata di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

Il terreni in oggetto ricadono, secondo quanto previsto dal R.U. vigente del Comune di Cascina, approvato con DCC n.11 del 19.03.2015, pubblicata sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed efficace dal 20.05.2015 ai sensi dell'art.17 della LRT 1/2005, "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico", in area agricola, esterna al limite urbano; si rimanda per le singole specifiche alle norme ed ai vincoli del Regolamento e delle Norme Vigenti.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

Il fabbricato di cui al foglio 37 particella 119 risulta costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e ricade in area agricola, esterna al limite urbano; si rimanda per le singole specifiche alle norme ed ai vincoli del Regolamento e delle Norme Vigenti.

### **BENE N° 3 - TERRENO RESIDENZIALE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

Il terreno in oggetto, particella 709 del foglio 28, secondo quanto previsto dal R.U. vigente del Comune di Cascina, approvato con DCC n.11 del 19.03.2015, pubblicata sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed efficace dal 20.05.2015 ai sensi dell'art.17 della LRT 1/2005, "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico", ricade in area residenziale che rientra nel limite urbano (art.17.2); si rimanda per le singole specifiche alle norme ed ai vincoli del Regolamento e delle Norme Vigenti.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

Il fabbricato di cui al foglio 37 particella 119 costruito in epoca antecedente al 01/09/1967, risulta oggi inabitato e presumibilmente inagibile e necessita di opere di ristrutturazione, pertanto non è stato possibile verificarne la consistenza.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1,2,3 - FONDO RUSTICO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA LUPO PARRA SUD**

Si segnala che per la elevata estensione degli appezzamenti di terreno l'accesso agli stessi potrebbe avvenire con servitù apparenti delle quali il ctu non ha potuto verificarne la legittimità.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

**Bene N° 1 - Terreno agricolo ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud**

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo della consistenza catastale complessiva è di ettari 91.51.13, posti tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI).

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

Valore di stima del bene: € 4.118.008,50

La valutazione del terreno agricolo in esame è stata determinata sulla base di variabili date dalla posizione e dalla tipologia del terreno quali in primis, l'ampiezza a seguire l'ubicazione, l'accesso, l'esposizione, la giacitura, la forma e, non per ultimo, la fertilità. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita per i terreni in oggetto, allo stato attuale, quantificabile in: €/ha.45.000,00 circa.

Infine, considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 19% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti
- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova in una fase parzialmente asfittica
- stato di possesso.

**Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud**

Trattasi di casa colonica a corredo dei vari appezzamenti di terreno agricolo e facente parte del fondo rustico, posto tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI).

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

Valore di stima del bene: € 160.000,00

La valutazione del fabbricato in esame è stata determinata sulla base di variabili quali: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di conservazione, nonché la consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita di €400,00/mq

Infine, considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 19% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova in una fase parzialmente asfittica
- stato di possesso.

**Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti

Trattasi di un appezzamento di terreno, particella 709, in zona residenziale della consistenza catastale complessiva di m.683, posto in comune di Cascina (PI).

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

Valore di stima del bene: € 47.810,00

La valutazione del terreno residenziale in esame è stata determinata sulla base di variabili date dalla posizione e dalla tipologia del terreno quali in primis, l'ampiezza a seguire l'ubicazione, l'accesso, l'esposizione, la giacitura e la forma. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita per i terreni in oggetto, allo stato attuale, quantificabile in: €/mq 70,00 circa

Infine, considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo

del 19% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti
- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova in una fase parzialmente asfittica
- stato di possesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud	915113,00 mq	45,00 €/mq	€ 4.118.008,50	100,00%	€ 4.118.008,50
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud	400,00 mq	400,00 €/mq	€ 160.000,00	100,00%	€ 160.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno residenziale Cascina (PI) - Via di Lupo Parra	683,00 mq	70,00 €/mq	€ 47.810,00	100,00%	€ 47.810,00
				Valore di stima:	€ 4.325.818,50

Valore di stima a corpo: € 4.325.818,50

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

<b>Rischio assunto per mancata garanzia</b>	<b>10,00</b>	<b>%</b>
<b>Variazione mercato</b>	<b>8,00</b>	<b>%</b>
<b>Stato di possesso</b>	<b>1,00</b>	<b>%</b>

**Valore finale di stima a corpo arr.: € 3.500.000,00**

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

---

---

IL C.T.U. attesta di aver provveduto a depositare presso il Tribunale di Pisa la relazione scritta e ad inviare copia al creditore procedente presso lo studio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché alla soc. esecutata, tutti a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa.

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 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Mazzanti Maria

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile e pignoramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastale ed esito planimetria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Foto aeree
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricerca atti privati

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

#### **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo della consistenza catastale complessiva è di ettari 91.51.13, posti tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto ricadono, secondo quanto previsto dal R.U. vigente del Comune di Cascina, approvato con DCC n.11 del 19.03.2015, pubblicata sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed efficace dal 20.05.2015 ai sensi dell'art.17 della LRT 1/2005, "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico", in area agricola; si rimanda per le singole specifiche alle norme ed ai vincoli del Regolamento e delle Norme Vigenti.

#### **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud

Trattasi di casa colonica a corredo dei vari appezzamenti di terreno agricolo e facente parte del fondo rustico, posto tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui al foglio 37 particella 119 risulta costruito in epoca antecedente al 01/09/1967. Lo stesso ricade, secondo quanto previsto dal R.U. vigente del Comune di Cascina, approvato con DCC n.11 del 19.03.2015, pubblicata sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed efficace dal 20.05.2015 ai sensi dell'art.17 della LRT 1/2005, "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico", in area agricola, esterna al limite urbano; si rimanda per le singole specifiche alle norme ed ai vincoli del Regolamento e delle Norme Vigenti.

#### **Bene N° 3** - Terreno in zona residenziale ubicato a Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti

Trattasi di un appezzamento di terreno, particella 709 foglio 28, in zona residenziale della consistenza catastale complessiva di mq. 683, posto in comune di Cascina (PI). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto ricade, secondo quanto previsto dal R.U. vigente del Comune di Cascina, approvato con DCC n.11 del 19.03.2015, pubblicata sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed efficace dal 20.05.2015 ai sensi dell'art.17 della LRT 1/2005, "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico", in area residenziale che rientra nel limite urbano (art.17.2); si rimanda per le singole specifiche alle norme ed ai vincoli del Regolamento e delle Norme Vigenti.

**Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 3.500.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 3.500.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno	<b>Superficie</b>	915113,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni agricoli, destinati a seminativo, si presentano a giacitura piana con buona esposizione e buon accesso, ubicati tra le frazioni di Navacchio e S.Lorenzo alle Corti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo della consistenza catastale complessiva è di ettari 91.51.13, posti tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via Lupo Parra Sud		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale	<b>Superficie</b>	400,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Fabbricato abitativo in stato di abbandono e disabitato da tempo, con strutture, finiture ed impianti che necessitano di completo rifacimento e ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di casa colonica a corredo dei vari appezzamenti di terreno agricolo e facente parte del fondo rustico, posto tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Terreno in zona residenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Via di Lupo Parra angolo via Giusti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno residenziale	<b>Superficie</b>	683,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si presenta a giacitura piana ed attualmente destinato ad orto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno, particella 709, in zona residenziale della consistenza catastale complessiva di m.683, posto in comune di Cascina (PI).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		