

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.458,87</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22

---

---

## INCARICO

---

---

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

---

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Loc.. Zambra Via della Torre n. 79, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°42'21,704" N - 10°29'43,951" E)

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato di vecchia costruzione a carattere ultra-popolare per civile abitazione costituente un aggregato di maggior consistenza posto nel Comune di Cascina, frazione Zambra, via della Torre n. 79.

Le consistenze immobiliari oggetto di procedura, indipendenti e articolate su due piani fuori terra collegati da scala interna, sono composte da ingresso, cucina, soggiorno e piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno e da due camere, disimpegno ripostiglio e servizio igienico al piano primo.

E' annesso in proprietà esclusiva a sud del corpo principale un resede di circa 100 mq. su cui insiste una veranda, una piccola tettoia e un manufatto ad uso deposito/lavanderia (con integrato un forno a legna).

Si accede alle consistenze immobiliari sopra descritta da Via della Torre mediante passo a comune rappresentato dalla Particella n. 143 del Foglio n. 7.

I beni sopra descritti sono localizzati in zona residenziale periferica della frazione di Zambra, dove nel raggio di 500 ml sono presenti i seguenti servizi:

- luogo di culto (Chiesa di San Jacopo);
- società sportive;
- istituto scolastico (Scuola Primaria Giovanni XXIII);
- attività ricreative;
- fermata autobus linea 160 (per Pisa via Battisti) e 161 (per Centro Commerciale Navacchio).

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

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 18 febbraio 2025, a seguito pianificazione effettuata da parte del Custode, con la piena collaborazione degli esecutati.

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Loc.. Zambra Via della Torre n. 79, piano T-1

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale di "comunione legale dei beni" dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta certificato nell'atto di provenienza delle consistenze immobiliari in esecuzione, specificatamente nel rogito a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato in data 23/07/1997, Repertorio n. 11382, Raccolta n. 4618 Trascritto a Pisa in data 24/07/1997 Registro generale n. 10244, Registro particolare n. 7028.

## CONFINI

---

L'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa al Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2, confina con le proprietà di seguito indicate:

NORD

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 143, intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

EST

- passo a comune graffato alla presella rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 143, intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 148, intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

SUD

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 148, intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- viabilità pubblica Via della Torre;

OVEST

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 147, intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- corte rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n.

145 quale BCNC (bene comune non sensibile) ad altre proprietà;  
 - beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 142, intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
 salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PTE	40,69 mq	51,56 mq	1	51,56 mq	2,60 m	TERRA
Abitazione P01	39,70 mq	51,56 mq	1	51,56 mq	3,16 m	PRIMO
Locale di deposito	15,06 mq	21,99 mq	0,20	4,40 mq	2,44 m	TERRA
Veranda	23,40 mq	24,70 mq	0,90	22,23 mq	0,00 m	TERRA
Cortile	52,58 mq	54,82 mq	0,18	9,87 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,62 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'entità dei beni oggetto di esecuzione, se pur lo strumento urbanistico ne permettesse la frazionabilità, tale operazione risulterebbe di difficile attuazione per problemi legati alla fruibilità dei locali e dei servizi/impianti ad essi asserviti, nonché privo di vantaggi economici per l'alienazione degli stessi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,21 Piano T-1 Graffato 178
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 258,22 Piano T-1 Graffato 178
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>25/06/1997</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 144

		Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 237,05 Piano T-1 Graffato 178
Dal 25/06/1997 al 25/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 260,75 Piano T-1 Graffato 178
Dal 25/06/1997 al 23/07/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 284,46 Piano T-1 Graffato 178
Dal 23/07/1997 al 05/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 284,46 Piano T-1 Graffato 178
Dal 05/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 144, Sub. 1 - 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 284,46 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 144, Sub. 1-2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 284,46 Piano T-1

Dalle visure catastali allegate al presente elaborato peritale si può riscontrare che i titolari delle consistenze immobiliari in esecuzione, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Calci (PI), il 02/08/1968, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Iglesias (SU), il 10/05/1965, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono corrispondenti sia con gli atti di provenienza che con gli estremi formalizzati nel verbale di pignoramento.

Premesso quanto sopra preciso quanto segue:

- la data del 19/01/2025 è riferita all'ultima ispezione effettuata c/ la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali;
- la visura "Storica per immobile" effettuata in data 19/01/2025 relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, Provincia di Pisa (B950), nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2, da evidenza delle seguenti formalità:
  - \* IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
  - \* VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
  - \* VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994;
  - \* VARIAZIONE AGG. PLANIM. del 25/06/1997 (n. A02031.1/1997) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
  - \* VARIAZIONE RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO del 25/06/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.

A02031.1/1997) - Notifica in corso di protocollo n. 3595 del 25/11/1997;

\* ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1997 in atti dal 02/12/1997 COMPRAVENDITA (n. 5392.1/1997) - Notifica in corso di protocollo n. 4273 del 18/12/1997;

\* VARIAZIONE BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 05/03/2013 Pratica n. PI0026245 in atti dal 05/03/2013 (n. 6916.1/2013) - Notifica n. 4273/1997;

\* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata il data 25/06/1997, protocollo. n. A/2031.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	144	1-2		A4	1	6 vani	93 mq	284,46 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	144				ENTE URBANO		140 mq. mq	0 €	0 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fermo restando la correttezza degli identificativi catastali che rappresentano le consistenze in esecuzione, compatibilmente con il grado di precisione grafica della planimetria catastale in scala 1: 200 presentata in data 25/06/1997, l'accesso e rilievo dei luoghi effettuato in data 18/02/2025 ha dato evidenza delle seguenti difformità:

- a) non corretta rappresentazione di alcuni spessori dei setti murari;
- b) variata distribuzione interna ed esterna:
  - nel piano terra sono stati rimossi i setti murari che costituivano il ripostiglio e il disimpegno, trasformando il varco di accesso di quest'ultimo in una finestra;
  - il vano censito "cucina" è stato destinato a soggiorno mentre il setto murario portante a divisione con il vano divenuto cucina è stato in parte abbattuto per creare un ambiente aperto;
  - nel piano primo è stato spostato il setto murario a divisione tra la camera e il bagno per dare maggiore ampiezza a quest'ultimo;
- c) non corrispondenza dei manufatti secondari:

- il locale di sgombro antistante via della Torre è stato ampliato per tutta la larghezza della presella, non permettendo un accesso diretto alla viabilità anzidetta.

d) variazione delle superfici coperte:

- sul prospetto Sud del fabbricato principale è stato realizzato un ampio pergolato.

- sul prospetto Ovest in aderenza alla particella n. 146 è stata realizzato un piccolo pergolato.

Premesso quanto sopra, sulla base di quanto visionato e rilevato, non sussiste una corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

Compatibilmente alla legittimità urbanistica degli interventi apportati, tale situazione impone un riallineamento delle planimetrie catastali.

N.B.

L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano".

Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile.

E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

## STATO CONSERVATIVO

---

La presa visione dei locali in occasione dell'accesso effettuato in data 18/02/2025, non ha dato prova di particolari criticità strutturali.

Dal punto di vista conservativo si da evidenza di quanto segue:

- l'immobile nel suo complesso è in buono stato conservativo;

- tutte le finiture presenti, danno evidenza di una avvenuta ristrutturazione;

- l'immobile presenta notevoli problematiche di efficientemente energetico, con sensibile dispersione termica che si manifesta maggiormente sulle pareti direttamente esposte a Nord e Est. e sulla copertura a falda. Per ovviare a dette problematiche la proprietà, ha cercato di ottimizzare lo stato di fatto realizzando parziali placcature delle pareti esterne maggiormente esposte, con pennellature di legno coibentate.

## PARTI COMUNI

---

Le consistenze oggetto della presente procedura, per quanto non costituiscano un condominio, fanno parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo.

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Negli atti di provenienza dei beni non vi è riferimento a servitù, censo, livello o usi civici, fatta eccezione per un passo a comune sul bene distinto al catasto Terreni del Comune di Cascina nel Foglio n. 7, Particella n. 149.

Come evidenziato nella "Visura storica", la Particella n. 149 in data 05/03/2013 con "Variazione-bonifica identificativo catastale (n.959.1/20139), è stata soppressa ed è stata variata la particella n. 143.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi presso i luoghi in data 18/02/2025, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- nr;

Esposizione:

- l'unità immobiliare principale articolata su due piani fuori terra di un fabbricato di maggior consistenza è esposta su tre lati e precisamente a Nord (parzialmente), Ovest e Sud;

- l'annesso, articolato su un unico piano fuori terra, posto in aderenza ad altri fabbricati è esposto a Nord e Sud;

Altezza interna utile:

- Piano terra (PTE):

\* Fabbricato principale: 2,64 ml. il soggiorno, 2,57 ml. la cucina;

\* Annesso Hmin. 2,19 ml., Hmax= 2,69 ml.;

- Piano primo (P01): Hmin. 2,57 ml., Hmax= 3,76 ml.;

Strutture verticali:

- nr. Per la conformazione e epoca di realizzazione del fabbricato si presume che l'orditura portante sia realizzata in laterizio. Non si ravvedono quadri lesivi;

Solai:

- il solaio interposto tra il piano terra e il piano primo è realizzato in latero-cemento, privo di avvallamenti e/o

quadri lesivi;

- il solaio di copertura sia del corpo principale che dell'annesso sono realizzati a capanna con orditura primaria e secondaria lignea;

Manto di copertura:

- realizzato in elementi di cotto sovrapposti tipologia coppo/embrice. Non è stato possibile appurare se vi sia una impermeabilizzazione sotto tegola e/o interposta coibentazione;

Pareti esterne ed interne:

- realizzate in muratura con finitura ad intonaco civile su ambo i lati. Non si ravvedono quadri lesivi;

Pavimentazione interna:

- le pavimentazioni all'interno dell'appartamento sono diversificate a seconda dell'ambiente. Al piano terra (zona giorno), sono in monocottura/gress mentre al piano primo (zona notte) in parquet. La tipologia dei materiali riscontrati non è riconducibile alla data di realizzazione del fabbricato, ma attribuibili ad una ristrutturazione dell'appartamento. Non si ravvedono criticità conservative;

Infissi:

\* Interni: realizzati tutti in legno di buona fattura e ottima conservazione con movimentazione ad anta battente fatta eccezione per la porta della cameretta con apertura a scorrimento.

\* Esterni: il portoncino di ingresso all'appartamento è un blindato con finitura interna ed esterna in legno. I serramenti sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice corredati all'interno da scuroni e all'esterno da persiane in alluminio verniciato. Tra l'infisso e l'oscurante esterno è interposta una rete zanzariera con sistema di riavvolgimento verticale. Tutti i componenti sopra descritti non presentano particolari criticità conservative;

Scale:

L'unità immobiliare articolata su due livelli è collegata da scala interna, realizzata in muratura con finitura in legno;

Impianti:

\* Fognario: l'immobile si presume non sia allacciato alla fognatura comunale;

\* Elettrico: realizzato prevalentemente con tubazioni sottotraccia a 220 V con quadro elettrico a valle del contatore posto all'ingresso dell'immobile e un sotto-quadro elettrico per le utenze della cucina.

\* Idrico: realizzato con tubazioni sottotraccia.

\* Termico: la produzione di acqua calda per uso sanitario e termico avviene da caldaia murale alimentata a gas di rete installata sulla parete esterna. La distribuzione del fluido termico(acqua) avviene tramite tubazioni sottotraccia con propagazione del calore mediante piastre radianti in alluminio e regolazione tramite termostato di zona.

\* Altri impianti: condizionatore mono-split posto asservito alla camera esposta ad Over con unità esterna posizionata nel prospetto frontale.

Terreno: il fabbricato è dotato di un'area esterna di pertinenza esclusiva accessibile esclusivamente a piedi, transitando su passo a comune. Da specificare che per effetto dell'ampliamento operato all'annesso, detto resede risulta frazionato e discontinuo, accessibile in parte dal fabbricato principale, mentre la residua porzione è direttamente a contatto con Via della Torre;

Forniture:

- Elettrica: punto fornitura posta all'ingresso dell'appartamento;

- Idrica: punto di fornitura su resede esterno Via della Torre in aderenza all'annesso;

- Gas: punto di fornitura su manufatto prospetto frontale, all'interno del resede esclusivo;

- telefonica: no;
- TV/SAT: autonoma su copertura;
- Fognatura: no comunale, fossa tricamerale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'accesso del 18/02/2025 hanno preso parte alle operazioni peritali la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietari e utilizzatori dei beni in esecuzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>21/04/1978</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ##PACIARELLI Edoardo## Notaio in Cascina (PI)	21/04/1978	45083	1602
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pisa	27/04/1978	4831	3793
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pontedera	04/05/1978	2996	194		
Dal <b>11/02/1981</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa ##BOGGIONI Maria Grazia## Notaio in Cascina (PI)	11/02/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pisa	11/02/1981	2000	1445
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 07/04/1981 al 23/07/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa ##BOGGIONI Maria Grazia## Notaio in Cascina (PI)	07/04/1981	53236	1974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pisa	24/04/1981	5484	3717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera (PI)	27/04/1981	1294	
Dal 23/07/1997 al 19/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. ##FORZIATI Piacentino## Notaio in Cascina	23/07/1997	11382	4618
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pisa	24/07/1997	10244	7028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Cascina (PI), il 10/03/1914, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e alla sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Cascina(PI), il 24/12/1911, il diritto di proprietà sulle consistenze immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenute, a fronte delle seguenti formalità:

SUCCESSIONE legittima del comune padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi a Cascina in data 14/02/1961 (denuncia di successione n. 17 Vol. 361 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 16/01/1964);  
RIUNIONE DI USUFRUTTO alla nuda proprietà in morte della comune madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta il 14/11/1964 (denuncia di riunione usufrutto registrata a Pontedera il 12/04/1978 al n. 2642/2 e classificata al n. 16 Vol. 377).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 19/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 24/07/1997  
Reg. gen. 10245 - Reg. part. 1725  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 9,00 %  
Rogante: Dott. ##FORZIATI Piacentino## Notaio in Cascina (PI)  
Data: 23/07/1997  
N° repertorio: 11383  
Note: La ##BANCA TOSCANA S.p.A. nel presente atto elegge domicilio ipotecario in Pisa (PI) Via di Banchi n. 10. La durata dell'ipoteca è di anni 15.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 21/12/2007  
Reg. gen. 30495 - Reg. part. 7840  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,73 %  
Rogante: Dott.ssa ##BIAGIONI Maria Grazia## Notaio in Cascina (PI)  
Data: 20/12/2007  
N° repertorio: 123255  
N° raccolta: 12595  
Note: La ##BANCA TOSCANA S.p.A. nel presente atto elegge domicilio ipotecario in Cascina (PI) Loc. San Frediano Via T. Romagnola. La durata dell'ipoteca è di anni 15.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 25/05/2017  
Reg. gen. 9353 - Reg. part. 1489  
Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: Dott. ##FORZIATI Piacentino## Notaio in Cascina (PI)  
Data: 23/07/1997  
N° repertorio: 11383  
Note: La BANCA TOSCANA S.p.A. con atto del 24/03/2009 si è fusa ed è stata incorporata nella BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., la quale è subentrata in tutte le ragioni, diritti, azioni e in tutti i rapporti giuridici in corso della incorporata.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 08/10/2024  
Reg. gen. 19029 - Reg. part. 13774  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto secondo il "Regolamento Urbanistico Vigente" del Comune di Cascina, risulta inquadrato come segue:

UTOE 3 Zambra;  
Assetti insediativi;  
- Zone storiche (art. 24);  
- Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche (art. 24.1);  
- (2) Edificio di interesse tipologico.

Per le specifiche si rimanda all'estratto delle "Norme Tecniche di Attuazione" e del "Regolamento Urbanistico" allegato all'elaborato peritale

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In virtù di quanto dichiarato nell'atto di provenienza per mezzo del quale gli esecutati sono entrati nel possesso dei beni, In data 02/02/2025, con formale istanza di accesso agli atti (Protocollo n. 0004224/2025 del 03/02/2025), è stato richiesto al Comune di Cascina la produzione di quanto segue:

- Concessione in sanatoria n. 188/1977 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 (istanza Prot. 3810 del 06/03/1997);  
- qualsiasi documento concessorio, autorizzativo e/o certificatorio relativo all'immobile sito nel Comune di Cascina nel Foglio n. 7 Particella n. 144, Subalterno n. 1-2;

l'istanza di cui sopra (come da mia consuetudine), è stata correlata di un allegato su cui indicata la localizzazione dell'immobile, le visure catastali, l'estratto di mappa, la planimetria catastale, la storia

urbanistica desunta dall'atto di compravendita, nonché le provenienze.

In data 11/03/2025 Il Comune di Cascina, a seguito del pagamento dei "diritti di ricerca e visura pratica", ha prodotto un documento rilevatosi non attinente all'istanza formulata.

A partire dal 12/03/2025 sono susseguite corrispondenze con Il Comune di Cascina per l'ottenimento di quanto richiesto.

Non trovando una soluzione, in data 26/05/2025 ho chiesto al Comune di Cascina, di produrre una dichiarazione nella quale fosse indicata l'impossibilità di ottemperare all'istanza.

In risposta alla mia precedente l'Ufficio Relazione con il Pubblico del Comune di Cascina dichiara di provvede all'inoltro delle pratiche fornite dall'Ufficio Edilizia Privata che le detiene, restando in attesa di inoltrare la pratica giusta non appena verrà ricevuta.

### *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 idrico.

Per le motivazioni sopra esposte, non è possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In assenza di una documentazione certa che dia dimostrazione della regolare realizzazione del fabbricato, l'unico termine di raffronto è costituito dalla planimetria catastale depositata in data 25/06/1997 nonché dalle dichiarazioni rese dagli esecutati.

Nell'accesso verbalizzato in data 18/02/2025, riscontrando le difformità alla planimetria catastale già esposte, la proprietà ha dichiarato di aver operato interventi edilizi in assenza di titoli autorizzativi, che determinano la necessità di un riallineamento sia urbanistico che catastale.

Relativamente agli impianti, per le motivazioni già esposte, il Comune di Cascina non è stato in grado di produrre alcuna certificazione. Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

Premesso quanto sopra, la proprietà nel corso delle operazioni peritali ha prodotto il "Libretto impianto" relativo alla Centrale termica e l'ultimo rapporto di controllo dell'efficienza energetica eseguito in data 30/12/2023.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Loc. Zambra Via della Torre n. 79, piano T-1  
Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato di vecchia costruzione a carattere ultra-popolare per civile abitazione costituente un aggregato di maggior consistenza posto nel Comune di Cascina, frazione Zambra, via della Torre n. 79. Le consistenze immobiliari oggetto di procedura, indipendenti e articolate su due piani fuori terra collegati da scala interna, sono composte da ingresso, cucina, soggiorno e piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno e da due camere, disimpegno ripostiglio e servizio igienico al piano primo. E' annesso in proprietà esclusiva a sud del corpo principale un resede di circa 100 mq. su cui insiste una veranda, una piccola tettoia e un manufatto ad uso deposito/lavanderia (con integrato un forno a legna). Si accede alle consistenze immobiliari sopra descritta da Via della Torre mediante passo a comune rappresentato dalla Particella n. 143 del Foglio n. 7. I beni sopra descritti sono localizzati in zona residenziale periferica della frazione di Zambra, dove nel raggio di 500 ml sono presenti i seguenti servizi: - luogo di culto (Chiesa di San Jacopo); - società sportive; - istituto scolastico (Scuola Primaria Giovanni XXIII); - attività ricreative; - fermata autobus linea 160 (per Pisa via Battisti) e 161 (per Centro Commerciale Navacchio).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 144, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 144, Sub. 1-2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 129.846,60

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Cascina (PI);
- Fascia/Zona: Suburbana/MARCIANA, NAVACCHIO, S.FREDIANO, VISIGNANO, S.PROSPERO, S.GIORGIO, ZAMBRA, BADIA, S.SISTO, MUSIGLIANO, RIPOLI, TITIGNANO;
- Codice di zona: E1;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2024);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

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;
- 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Cascina (PI) - Loc. Zambra Via della Torre n. 79, piano T-1	139,62 mq	930,00 €/mq	€ 129.846,60	100,00%	€ 129.846,60
				Valore di stima:	€ 129.846,60

Valore di stima: € 129.846,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%

**Valore finale di stima: € 119.458,87**

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.

Vecchiano, li 09/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Chiappalone Marco

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di ## [REDACTED] ## nata a [REDACTED] (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di ## [REDACTED] ## nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 24/07/1997, Registro generale n. 10244, Registro particolare n. 7028 - Compravendita a favore di ## [REDACTED] ## e ## [REDACTED] ## contro ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 24/07/1997, Registro generale n. 10245, Registro particolare n. 1725 - Concessione a garanzia di mutuo a favore di ##BANCA TOSCANA S.p.A.## contro ## [REDACTED] ## e ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 21/12/2007, Registro generale n. 30495, Registro particolare n. 7840 - Concessione a garanzia di mutuo a favore di ##BANCA TOSCANA S.p.A.## contro ## [REDACTED] ## e ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 25/05/2017, Registro generale n. 9353, Registro particolare n. 1489 - Concessione a garanzia di mutuo (innovazione) a favore di ##BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.## contro ## [REDACTED] ## e ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 08/10/2024, Registro generale n. 19029, Registro particolare n. 13774 - Verbale di pignoramento immobili a favore di ## [REDACTED] ## contro ## [REDACTED] ## e ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di ##GARGIULO Concetta## nata a Napoli (NA) il 19/03/1923 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 24/04/1981, Registro generale n. 5484, Registro particolare n. 3717 - Compravendita a favore di ## [REDACTED] ## contro ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 12/05/1981, Registro generale n. 6168, Registro particolare n. 1172 - Concessione a garanzia di mutuo a favore di ##CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.p.A.## contro ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di ##COLLODI Astevano## nato a Cascina (PI) il 10/03/1914 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 27/04/1978, Registro generale n. 4831, Registro particolare n. 3793 - Compravendita a favore di ## [REDACTED] ## contro ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 11/02/1981, Registro generale n. 2000, Registro particolare n. 1445 - Accettazione tacita di eredità contro ## [REDACTED] ##
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto a carico di ## [REDACTED] ## nata a [REDACTED] (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto a carico di ## [REDACTED] ## nato a [REDACTED] (Aggiornamento al 19/01/2025)

- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Elenco immobili fabbricati - Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1 (Aggiornamento al 25/06/1997)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetria immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 2 (Aggiornamento al 25/06/1997)
- ✓ N° 20 Estratti di mappa - Estratto di mappa per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 149 (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Istanza di accesso ad atti e documenti formalizzata al Comune di Cascina (PI) in data 02/02/2025
- ✓ N° 24 Altri allegati - Corrispondenza Comune di Cascina per erronea produzione documenti
- ✓ N° 25 Altri allegati - Estratto Cartografia RU e NTA Comune di Cascina (PI)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Comunicazione PEC del 20/01/2025 per mezzo della quale si trasmettono al Custode Giudiziario gli estremi e documenti dei beni in esecuzione
- ✓ N° 27 Altri allegati - Comunicazione PEC e raccomandata A/R del 20/01/2025 per mezzo della quale si formalizza l'inizio delle operazioni peritali alle parti costituite
- ✓ N° 28 Altri allegati - Corrispondenza intercorsa con il Custode di programmazione dell'accesso all'immobile in esecuzione
- ✓ N° 29 Altri allegati - Verbale operazioni peritali relativo all'accesso del 18/02/2025
- ✓ N° 30 Altri allegati - Libretto di impianto relativo alla Centrale Termica
- ✓ N° 31 Altri allegati - Rilievo dimensionale di massima immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2 (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 32 Foto - Rilievo fotografico immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2 (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 33 Google maps - Localizzazione immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI) nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2
- ✓ N° 34 Altri allegati - Invio elaborato peritale alle parti costituite

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cascina (PI) - Loc. Zambra Via della Torre n. 79, piano T-1  
Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato di vecchia costruzione a carattere ultra-popolare per civile abitazione costituente un aggregato di maggior consistenza posto nel Comune di Cascina, frazione Zambra, via della Torre n. 79. Le consistenze immobiliari oggetto di procedura, indipendenti e articolate su due piani fuori terra collegati da scala interna, sono composte da ingresso, cucina, soggiorno e piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno e da due camere, disimpegno ripostiglio e servizio igienico al piano primo. E' annesso in proprietà esclusiva a sud del corpo principale un resede di circa 100 mq. su cui insiste una veranda, una piccola tettoia e un manufatto ad uso deposito/lavanderia (con integrato un forno a legna). Si accede alle consistenze immobiliari sopra descritta da Via della Torre mediante passo a comune rappresentato dalla Particella n. 143 del Foglio n. 7. I beni sopra descritti sono localizzati in zona residenziale periferica della frazione di Zambra, dove nel raggio di 500 ml sono presenti i seguenti servizi: - luogo di culto (Chiesa di San Jacopo); - società sportive; - istituto scolastico (Scuola Primaria Giovanni XXIII); - attività ricreative; - fermata autobus linea 160 (per Pisa via Battisti) e 161 (per Centro Commerciale Navacchio).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 144, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 144, Sub. 1-2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto secondo il "Regolamento Urbanistico Vigente" del Comune di Cascina, risulta inquadrato come segue: UTOE 3 Zambra; Assetti insediativi; - Zone storiche (art. 24); - Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche (art. 24.1); - (2) Edificio di interesse tipologico. Per le specifiche si rimanda all'estratto delle "Norme Tecniche di Attuazione" e del "Regolamento Urbanistico" allegato all'elaborato peritale

**Prezzo base d'asta: € 119.458,87**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.458,87**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Cascina (PI) - Loc.. Zambra Via della Torre n. 79, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 144, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 144, Sub. 1-2, Categoria A4	Superficie	139,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La presa visione dei locali in occasione dell'accesso effettuato in data 18/02/2025, non ha dato prova di particolari criticità strutturali. Dal punto di vista conservativo si da evidenza di quanto segue: - l'immobile nel suo complesso è in buono stato conservativo; - tutte le finiture presenti, danno evidenza di una avvenuta ristrutturazione; - l'immobile presenta notevoli problematiche di efficientemente energetico, con sensibile dispersione termica che si manifesta maggiormente sulle pareti direttamente esposte a Nord e Est. e sulla copertura a falda. Per ovviare a dette problematiche la proprietà, ha cercato di ottimizzare lo stato di fatto realizzando parziali placcature delle pareti esterne maggiormente esposte, con pennellature di legno coibentate.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato di vecchia costruzione a carattere ultra-popolare per civile abitazione costituente un aggregato di maggior consistenza posto nel Comune di Cascina, frazione Zambra, via della Torre n. 79. Le consistenze immobiliari oggetto di procedura, indipendenti e articolate su due piani fuori terra collegati da scala interna, sono composte da ingresso, cucina, soggiorno e piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno e da due camere, disimpegno ripostiglio e servizio igienico al piano primo. E' annesso in proprietà esclusiva a sud del corpo principale un resede di circa 100 mq. su cui insiste una veranda, una piccola tettoia e un manufatto ad uso deposito/lavanderia (con integrato un forno a legna). Si accede alle consistenze immobiliari sopra descritta da Via della Torre mediante passo a comune rappresentato dalla Particella n. 143 del Foglio n. 7. I beni sopra descritti sono localizzati in zona residenziale periferica della frazione di Zambra, dove nel raggio di 500 ml sono presenti i seguenti servizi: - luogo di culto (Chiesa di San Jacopo); - società sportive; - istituto scolastico (Scuola Primaria Giovanni XXIII); - attività ricreative; - fermata autobus linea 160 (per Pisa via Battisti) e 161 (per Centro Commerciale Navacchio).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'accesso del 18/02/2025 hanno preso parte alle operazioni peritali la Sig.ra **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** in qualità di proprietari e utilizzatori dei beni in esecuzione.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 24/07/1997  
Reg. gen. 10245 - Reg. part. 1725  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 9,00 %  
Rogante: Dott. ##FORZIATI Piacentino## Notaio in Cascina (PI)  
Data: 23/07/1997  
N° repertorio: 11383  
Note: La ##BANCA TOSCANA S.p.A. nel presente atto elegge domicilio ipotecario in Pisa (PI) Via di Banchi n. 10. La durata dell'ipoteca è di anni 15.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 21/12/2007  
Reg. gen. 30495 - Reg. part. 7840  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,73 %  
Rogante: Dott.ssa ##BIAGIONI Maria Grazia## Notaio in Cascina (PI)  
Data: 20/12/2007  
N° repertorio: 123255  
N° raccolta: 12595  
Note: La ##BANCA TOSCANA S.p.A. nel presente atto elegge domicilio ipotecario in Cascina (PI) Loc. San Frediano Via T. Romagnola. La durata dell'ipoteca è di anni 15.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 25/05/2017  
Reg. gen. 9353 - Reg. part. 1489  
Quota: 1/1  
Importo: € 154.937,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: Dott. ##FORZIATI Piacentino## Notaio in Cascina (PI)  
Data: 23/07/1997  
N° repertorio: 11383  
Note: La BANCA TOSCANA S.p.A. con atto del 24/03/2009 si è fusa ed è stata incorporata nella BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., la quale è subentrata in tutte le ragioni, diritti, azioni e in tutti i rapporti giuridici in corso della incorporata.

*Trascrizioni*

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

Trascritto a Pisa il 08/10/2024

Reg. gen. 19029 - Reg. part. 13774

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura