
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bettini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Geom. Bettini Leonardo, con studio in Via Elvezio Cerboni, 45 - 56100 - Pisa (PI), email studio.leonardobettini@gmail.com, PEC leonardo.bettini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Tosco Romagnola n 1924

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Cascina, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, dotato di ingresso indipendente dal civico n. 1924 tramite strada privata, pedonale e carrabile, gravata da servitù di passo con accesso dalla via Tosco Romagnola.

L'unità immobiliare, posta al piano terra (primo fuori terra) risulta composta da: Ingresso in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, una camera, un locale armadi e un bagno.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 19/11/2025 alla presenza del **** Omissis **** funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Tosco Romagnola n 1924

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il complesso immobiliare confina, nel suo complesso, con strada privata provinciale, proprietà [REDACTED]
proprietà [REDACTED], salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,30 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1991 al 12/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 259, Sub. 2 Categoria C2
Dal 12/08/1994 al 22/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 259, Sub. 2 Categoria C2 Rendita € 240,15
Dal 22/09/1995 al 25/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 259, Sub. 2 Categoria C1 Rendita € 568,31
Dal 25/03/2008 al 01/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 259, Sub. 2 Categoria C1 Rendita € 568,31
Dal 01/04/2009 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 259, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 179,73
Dal 02/11/2010 al 02/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 259, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3



		Superficie catastale 62 mq Rendita € 179,73
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	259	3		A4	2	3	62 mq	179,73 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, le condizioni complessive del bene risultano buone, sebbene sulle murature perimetrali siano presenti alcuni segni di umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Nel rispetto dell'atto di provenienza e della documentazione acquisita presso gli uffici comunali, risulta in comune, con l'unità posta al piano primo, una porzione di resede, di 10 metri quadrati, asservita a fossa biologica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Nel rispetto dell'atto di provenienza, risulta costituita una servitù di passo a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, su strada privata ad uso pedonale e carrabile, con accesso dalla via Tosco Romagnola, identificata alle particelle catastali n. 39 e 568.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e presenta struttura portante in muratura con tamponamenti interni in mattoni. Il solaio è in voltine di mattoni mentre la copertura è rifinita con manto in cotto.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera mentre le persiane sono in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 23/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paciarelli	12/08/1994	76458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio	17/08/1994	7175	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/2008 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Carliello	25/03/2008	14526	3790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia Territorio	02/04/2008	4705	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2010 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Mancipopi	02/11/2010	36538	19963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio	08/11/2010	12733	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Pisa il 08/11/2010
 Reg. gen. 20729 - Reg. part. 4449
 Importo: € 301.280,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 150.640,00
 Rogante: Nicola Mancipopi
 Data: 02/11/2010
 N° repertorio: 36539
 N° raccolta: 19964
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Pisa il 30/08/2019
 Reg. gen. 16868 - Reg. part. 2851
 Importo: € 350.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 300.066,75
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Pisa il 03/09/2019



Reg. gen. 16919 - Reg. part. 2863

Importo: € 350.000,00

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

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

Capitale: € 300.066,75

Note: In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Pisa il 30/08/2019 al n. 2851 del registro particolare ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo. Atto intervento nella procedura esecutiva da parte della **** Omissis **** depositato presso il Tribunale di Pisa in data 28/10/2025

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pisa il 06/09/2021

Reg. gen. 18612 - Reg. part. 2931

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.176,95

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Pisa il 31/07/2025

Reg. gen. 16296 - Reg. part. 11536

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, negli assetti insediativi di tipo storico, edifici di interesse tipologico, disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cascina, a seguito di richiesta di accesso atti inviata in data 28/10/2025, l'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente a detta data, per il compimento di alcune opere, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 873/94 - per cambio di destinazione d'uso da magazzino a commerciale;
- Dichiarazione di Agibilità prot. 68/95 del 09/10/1995.
- Denuncia Inizio Attività prot. 591/08 del 28/08/2008 - per cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale con comunicazione di fine Lavori depositata in data 10/03/2009 al prot. 5397.
- Abitabilità 148/2010 intestata a [REDACTED]

Si precisa che, con riferimento all'Abitabilità 148/2010, non risulta reperibile negli archivi comunali.

Dai rilievi effettuati in occasione delle operazioni di sopralluogo, le misure riscontrate rientrano nei limiti delle



tolleranze di legge, ad eccezione della finestra posta sul fronte nord della camera, che risulta di dimensioni sensibilmente inferiori rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali.
Si precisa tuttavia che tale difformità non compromette il rispetto dei requisiti di superficie aero illuminante.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così costituito: appartamento ad uso civile abitazione sito in Cascina, località Casciavola, via Tosco Romagnola n. 1924.

L'unità immobiliare è posta al piano terra (primo fuori terra) di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, dotato di ingresso indipendente dal civico n. 1924 tramite strada privata, pedonale e carrabile, gravata da servitù di passo con accesso dalla via Tosco Romagnola.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Tosco Romagnola n 1924
Appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Cascina, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, dotato di ingresso indipendente dal civico n. 1924 tramite strada privata, pedonale e carrabile, gravata da servitù di passo con accesso dalla via Tosco Romagnola. L'unità immobiliare, posta al piano terra (primo fuori terra) risulta composta da: Ingresso in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, una camera, un locale armadi e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 259, Sub. 3, Categoria A4Valore di stima del bene: €



119.000,00

Il metodo di stima adottato è quello del confronto di mercato (Market Comparison Approach). La valutazione è stata effettuata mediante il confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona e appartenenti al medesimo segmento di mercato, adottando quale parametro tecnico la superficie espressa in metri quadrati lordi di costruzione.

Il valore finale è stato determinato mediante arrotondamento del prezzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - via Tosco Romagnola n 1924	62,00 mq	1.919,00 €/mq	€ 118.978,00	100,00%	€ 119.000,00
Valore di stima:					€ 119.000,00

Valore di stima: € 119.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia + regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 107.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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

Pisa, li 05/02/2026



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto mappa (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comparabili mercato (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia di Stima (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia Formato Privacy (Aggiornamento al 04/02/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - via Tosco Romagnola n 1924
Appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Cascina, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, dotato di ingresso indipendente dal civico n. 1924 tramite strada privata, pedonale e carrabile, gravata da servitù di passo con accesso dalla via Tosco Romagnola. L'unità immobiliare, posta al piano terra (primo fuori terra) risulta composta da: Ingresso in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, una camera, un locale armadi e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 259, Sub. 3, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, negli assetti insediativi di tipo storico, edifici di interesse tipologico, disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 107.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via Tosco Romagnola n 1924		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 259, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, le condizioni complessive del bene risultano buone, sebbene sulle murature perimetrali siano presenti alcuni segni di umidità di risalita.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Cascina, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, dotato di ingresso indipendente dal civico n. 1924 tramite strada privata, pedonale e carrabile, gravata da servitù di passo con accesso dalla via Tosco Romagnola. L'unità immobiliare, posta al piano terra (primo fuori terra) risulta composta da: ingresso in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, una camera, un locale armadi e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

