

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bendinelli David, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 12/09/2023, il sottoscritto Geom. Bendinelli David, con studio in Via Tosco Romagnola, 2621 - 56021 - Cascina (PI), email bendinelli@studiogehome.it, PEC david.bendinelli@geopec.it, Tel. 334 5052200, Fax 050 770352, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Butese n.20/A

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di una villetta a schiera, facente parte di un più ampio fabbricato di tre unità immobiliari e precisamente la prima d'angolo del fabbricato predetto, sita in Vicopisano, località Campomaggiore, via Butese n.20/A; composta da ampio soggiorno, cucina, piccolo wc e veranda (posta sul retro del fabbricato) al piano terra; tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno al piano primo. Completa la proprietà il resede esclusivo che circonda la villetta per tre lati. Sul resede sono presenti altresì una casetta ed un piccolo box entrambi realizzati in legno e cartongesso. L'accesso alla villetta avviene dal resede esclusivo che attesta direttamente su una traversa (intestata a privati) della via Butese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con sopralluogo del 11/10/2023 alla presenza del debitore e del tecnico incaricato dell'IVG di Pisa.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Butese n.20/A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

La villetta confina a nord con traversa via Butese (part.194) intestata a privati, a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	98,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	terra-primo
Veranda	25,00 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	2,40 m	terra
Giardino	185,00 mq	185,00 mq	0,10	18,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,10 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1998 al 09/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 605, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 48,81 Piano T
Dal 06/11/1998 al 09/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 605, Sub. 2

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 646,22 Piano T-1
Dal 09/07/2013 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 605, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 21 mq Rendita € 48,81 Piano T
Dal 09/07/2013 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 605, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 140 mq Rendita € 695,93 Piano T-1

## 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	605	7		A2	2	7	140 mq	695,93 €	T-1	
	7	605	1		C6	2	15	21 mq	48,81 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 11/10/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse difformità sull'immobile, nella fattispecie riguardanti difformità prospettiche ed interne, oltre all'ampliamento della sagoma della veranda..

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

Si precisa che l'unità immobiliare adibita a garage è stata trasformata in vano cucina (vedasi paragrafo regolarità edilizia).

## STATO CONSERVATIVO

La villetta si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Si rileva qualche ammaloramento degli stipiti delle finestre in legno e qualche segno di muffe sugli intonaci.

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117, come la copertura, i muri di confine, eventuali scarichi fognari, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Cammuso del 6/11/1998 rep.36527 viene riportato espressamente che "la presella sulla quale è stato realizzato l'intervento edificatorio gode di servitù di passo sulla striscia di terreno rappresentata dalla particella 194 del foglio 7".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui è posta la villetta oggetto della presente relazione, è stato ultimato nell'anno 1998; presenta una struttura portante in muratura armata, fondazioni in c.a., tamponature esterne e solai in latero cemento; la copertura è a capanna con manto in coppi ed embrici; le pareti esterne risultano intonacate con intonaco civile e tinteggiate.

La villetta, che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato; la scala di collegamento interna è in muratura con gradini in lastre di graniglia; i due bagni sono dotati di sanitari al completo, il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi del piano terra sono in legno dotati di vetro camera; gli infissi del piano primo sono anch'essi in legno e dotati di persiane; gli infissi della veranda sono in legno e vetro scorrevoli; le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia, idrico-sanitario, di allarme e citofonico. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, anch'esso distribuito sotto traccia, è dotato di radiatori in alluminio in tutte le stanze e di caldaia murale a condensazione (marca Saunier-Duvall) ubicata nel ripostiglio del piano primo. Nel locale soggiorno è presente un termo camino. La veranda, posta sul retro della villetta, presenta le seguenti caratteristiche: copertura in legno perlinato con manto in lastre di ondulato in pvc, pavimenti in tavole di legno accoppiate; è presente un condizionatore a fan-coil; si precisa che la veranda viene utilizzata attualmente come mini appartamento (soggiorno, bagno e camera).

Il resede esterno esclusivo, è in parte a verde ed in parte pavimentato con autobloccanti; il marciapiede è in cotto. I confini sono delimitati da muretti, recinzioni metalliche e siepi. L'accesso avviene tramite cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale.

Le utenze del gas e acqua sono ubicate accanto al cancello carrabile; l'utenza dell'energia elettrica è ubicata in fondo alla strada privata di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'ex moglie dell'esecutato, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

Si precisa che risulta trascritto in data 23/09/2021 al n.13863 particolare, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, emesso dal Tribunale di Pisa l'8/05/2020 rep.8749/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pisa il 15/02/1993 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pisa il 24/10/1997, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel quadro D della predetta nota viene riportato quanto segue: "la casa coniugale, di proprietà del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è attualmente occupata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che vi abita con i figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e questi vi rimarranno fintanto che non decideranno di trasferirsi in altro immobile..omissis.. qualora il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decida di vendere la casa coniugale, questo avverrà previo consenso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1995 al 18/11/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marinella	13/10/1995	8061	3161
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	25/10/1995		8584
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pisa	27/10/1995	2227	
Dal 18/11/1998 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cammuso	06/11/1998	36527	7991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	18/11/1998	16285	11017
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pisa	24/11/1998	2279	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 07/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 18/11/1998  
Reg. gen. 16288 - Reg. part. 3173  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.620,51  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 06/03/2007  
Reg. gen. 5277 - Reg. part. 1083  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 21/06/2023  
Reg. gen. 12138 - Reg. part. 8916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Per cancellare le ipoteche volontarie occorrono € 35,00 cadauno; per cancellare il pignoramento immobiliare occorrono € 294,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Calci e Vicopisano, il fabbricato in oggetto è ricompreso nel Comune di Vicopisano, UTOE 2 - "Vicopisano e gli oliveti terrazzati", nel sistema ambientale V7 "ambiti periurbani", il tutto come meglio specificato nel capo VI, art.35 del documento di disciplina di piano, ricompreso nel predetto Piano Strutturale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Trattasi di edificio a schiera costruito nell'anno 1995. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Vicopisano, per il bene oggetto della presente perizia, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e relativi documenti tecnici:

- Concessione Edilizia nr. 103/1995 rilasciata in data 16/11/1995 e successiva Variante Concessione Edilizia nr. 148 rilasciata in data 16/09/1998 per la costruzione di villette a schiera di cui fanno parte le unità della presente perizia;
- D.I.A. 471A/04 prot. 3909 del 17/03/2004 per realizzazione pergolato e tettoia in legno, successiva variante D.I.A. 96IA/04 prot. 7837 del 04/06/2004;
- Autorizzazione Paesaggistica 24/AP 2011, prot. 19495 del 23/12/2011 per la realizzazione di veranda, successiva S.C.I.A. 42/SC 2012 prot. 9145 del 26/06/2012 e S.C.I.A. 29/SC 2014 prot. 4019 del 26/03/2014 per opere di completamento e cambio di destinazione d'uso da garage e cucina.

Non risulta agli atti il certificato di abitabilità.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 11/10/2023 ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, nella fattispecie riguardanti difformità prospettiche ed interne oltre alla sagoma della veranda, in elenco come segue.

- Traslazioni di aperture finestrate e porte finestre esterne al piano terra ed al piano primo;
- Traslazioni interne di pareti non portanti e demolizione interna di pareti in tramezzi di laterizio non portanti;
- Realizzazione della veranda più ampia rispetto a quanto rappresentato nei titoli legittimi;
- Presenza di manufatti di arredo insistenti sul resede esclusivo.

Per quanto sopra detto dovrà essere valutato il ricorso a Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 art. 209 oltre alla richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi della L.42/2004 parte II.

Tuttavia, dovrà essere valutata la possibilità di incremento del carico urbanistico effettuato senza titolo, per il quale sarà necessaria, da parte dell'eventuale acquirente, una valutazione e la richiesta dei relativi permessi all'ufficio tecnico comunale; nel caso in cui il comune non dovesse rilasciare detti permessi, dovrà essere ripristinato lo stato legittimo di cui alla S.C.I.A. 42/SC 2012 e successiva variante S.C.I.A. 29/SC 2014.

Per quanto riguarda i manufatti di arredo, dovranno essere ripristinati come prescritto nell'art. 50 del Regolamento Edilizio Unificato del Comune di Vicopisano.

Viene considerata comunque una spesa per la sanatoria delle opere interne e prospettiche pari ad € 5.000,00, comprensiva dell'aggiornamento della planimetria catastale, da detrarre al valore finale di stima. Riguardo le opere non conformi e non sanabili (rimessa in pristino della veranda) si prevede il ripristino allo stato legittimo, con un costo stimato delle opere pari ad € 15.000,00.

## 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** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Butese n.20/A  
Piena proprietà di una villetta a schiera, facente parte di un più ampio fabbricato di tre unità immobiliari e precisamente la prima d'angolo del fabbricato predetto, sita in Vicopisano, località Campomaggiore, via Butese n.20/A; composta da ampio soggiorno, cucina, piccolo wc e veranda (posta sul retro del fabbricato) al piano terra; tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno al piano primo. Completa la proprietà il resede esclusivo che circonda la villetta per tre lati. Sul resede sono presenti altresì una casetta ed un piccolo box entrambi realizzati in legno e cartongesso. L'accesso alla villetta avviene dal resede esclusivo che attesta direttamente su una traversa (intestata a privati) della via Butese.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 605, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 605, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 201.740,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene vengono applicati i seguenti deprezzamenti: Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistico e catastale € 20.000 e 10% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Per tutto quanto sopra descritto si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vicopisano (PI) - Via Butese n.20/A	144,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 201.740,00	100,00%	€ 201.740,00
				Valore di stima:	€ 201.740,00

Valore di stima: € 201.740,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 162.000,00**

Valore finale di stima € 161.566,00

Valore finale di stima arrotondato € 162.000,00

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

Cascina, li 11/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bendinelli David

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura ipotecaria ##Di Martino##
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 5 Altri allegati - NT verbale separazione con assegnazione casa coniugale
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 103/1995
- ✓ N° 7 Altri allegati - D.I.A. 47/2004 e 96/2004
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizz. paesaggistica 24/2011
- ✓ N° 9 Altri allegati - S.C.I.A. 42/2012 e 29/2014
- ✓ N° 10 Foto - Doc. fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto termico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Butese n.20/A

Piena proprietà di una villetta a schiera, facente parte di un più ampio fabbricato di tre unità immobiliari e precisamente la prima d'angolo del fabbricato predetto, sita in Vicopisano, località Campomaggiore, via Butese n.20/A; composta da ampio soggiorno, cucina, piccolo wc e veranda (posta sul retro del fabbricato) al piano terra; tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno al piano primo. Completa la proprietà il resede esclusivo che circonda la villetta per tre lati. Sul resede sono presenti altresì una casetta ed un piccolo box entrambi realizzati in legno e cartongesso. L'accesso alla villetta avviene dal resede esclusivo che attesta direttamente su una traversa (intestata a privati) della via Butese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 605, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 605, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Calci e Vicopisano, il fabbricato in oggetto è ricompreso nel Comune di Vicopisano, UTOE 2 - "Vicopisano e gli oliveti terrazzati", nel sistema ambientale V7 "ambiti periurbani", il tutto come meglio specificato nel capo VI, art.35 del documento di disciplina di piano, ricompreso nel predetto Piano Strutturale.

**Prezzo base d'asta: € 162.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vicopisano (PI) - Via Butese n.20/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 605, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 605, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	144,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Si rileva qualche ammaloramento degli stipiti delle finestre in legno e qualche segno di muffe sugli intonaci.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di una villetta a schiera, facente parte di un più ampio fabbricato di tre unità immobiliari e precisamente la prima d'angolo del fabbricato predetto, sita in Vicopisano, località Campomaggiore, via Butese n.20/A; composta da ampio soggiorno, cucina, piccolo wc e veranda (posta sul retro del fabbricato) al piano terra; tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno al piano primo. Completa la proprietà il resede esclusivo che circonda la villetta per tre lati. Sul resede sono presenti altresì una casetta ed un piccolo box entrambi realizzati in legno e cartongesso. L'accesso alla villetta avviene dal resede esclusivo che attesta direttamente su una traversa (intestata a privati) della via Butese.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'ex moglie dell'esecutato, sig.ra **** Omissis **** e dai figli. Si precisa che risulta trascritto in data 23/09/2021 al n.13863 particolare, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, emesso dal Tribunale di Pisa l'8/05/2020 rep.8749/2020 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a Pisa il 15/02/1993 e **** Omissis **** nata a Pisa il 24/10/1997, e contro **** Omissis ****. Nel quadro D della predetta nota viene riportato quanto segue: "la casa coniugale, di proprietà del sig.**** Omissis ****, è attualmente occupata dalla sig.ra **** Omissis ****, che vi abita con i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** e questi vi rimarranno fintanto che non decideranno di trasferirsi in altro immobile..omissis.. qualora il sig.**** Omissis **** decida di vendere la casa coniugale, questo avverrà previo consenso della sig.ra **** Omissis ****".		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 18/11/1998  
Reg. gen. 16288 - Reg. part. 3173  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.620,51  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 06/03/2007  
Reg. gen. 5277 - Reg. part. 1083  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 21/06/2023  
Reg. gen. 12138 - Reg. part. 8916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura