
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2019 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 186.310,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1.....	24

INCARICO

All'udienza del 20/09/2019, il sottoscritto Arch. Paffi Gabriele, con studio in Lungarno Galilei, 8 - 56100 - Pisa (PI), email gabriele.paffi@awn.it, PEC gabriele.paffi@archiworldpec.it, Tel. 050 5200693, Fax 050 5200693, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2019 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 Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via II° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità esecutata.

L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Garage pertineziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via II° Giugno ed ancora al grezzo. Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

L'unità immobiliare confina a sud con la proprietà Giannoni Debora-Senesi Luciano, a nord con la proprietà Lari Stefania- Silvestri Romana e ad ovest con via II Giugno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta sovrastata da ulteriore proprietà esecutata (part. 477 sub. 4) e confinare a sud con la proprietà Giannoni Debora-Senesi Lucianoe ed a nord con la proprietà Lari Stefania- Silvestri Romana.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	15,00 mq	17,00 mq	0.25	4,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	28,00 mq	0.3	8,40 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:	8,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1995 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 477, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 652,29 Piano T
Dal 19/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 477, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 625,29 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 477, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 625,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1995 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 477, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 69,41 Piano S1
Dal 19/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 477, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 69,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 477, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21

		Rendita € 69,41 Piano S1
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	477	4		A2	2	6	129 mq	625,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato non sussisteva corrispondenza catastale. Si evidenziavano difformità nel resede del piano terra (bcnc) dove, nella planimetria agli atti e nell'elaborato planimetrico, non risultava la scala che conduce al loggiato del piano seminterrato (bcnc).

E' stato quindi necessario aggiornare la planimetria attraverso una pratica Docfa presentata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. PI0007729/2020.

E' allegata la nuova planimetria catastale ed il nuovo elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	477	3		C6	3	21	28 mq	69,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato non sussisteva corrispondenza catastale. Si evidenziavano difformità nel loggiato del piano seminterrato (bcnc) dove, nella planimetria agli atti e nell'elaborato planimetrico, non risultava la scala che conduce al resede del piano terra (bcnc) e dove non erano stati aggiornati ampliamenti.

E' stato quindi necessario aggiornare la planimetria attraverso una pratica Docfa presentata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. PI0007733/2020.

E' allegata la nuova planimetria catastale ed il nuovo elaborato planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Stato conservativo generale sufficiente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Stato conservativo generale pessimo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Si considera nell'eventuale vendita la quota relativa ai beni comuni non censibile (Bcnc) rappresentati dal resede (Part. 477 sub. 1) e dal portico (Part. 477 sub. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Si considera nell'eventuale vendita la quota relativa ai beni comuni non censibile (Bcnc) rappresentati dal resede (Part. 477 sub. 1) e dal portico (Part. 477 sub. 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord/ovest-sud/est;

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 270;

Strutture verticali: C.a.

Solai: laterocemento

Copertura: a capanna

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in sufficiente stato di manutenzione

Pavimentazione interna: in gres 30x30 di discreta qualità

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno, specchiature in vetro trasparente, ferramenta in ottone ed oscuranti esterni del tipo a persiana in legno verniciato. Porte interne n°3 in legno massello, n°3 in legno e vetro. Portoncino in legno.

Volte: nessuna

Scale: esterne in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico, di vecchia realizzazione, sottotraccia con Q.E. (posizionato in disimpegno di ingresso) dotato di salvavita ed interruttore magnetotermico; impianto idro-termo-sanitario per il riscaldamento e la produzione di acqua calda/fredda con caldaia a gas metano (posizionata in centrale termica al piano seminterrato) e radiatori in ghisa. No condizionamento. No Allarme.

E' annesso resede a comune con garage di circa 160 mq e portico.

Terreno esclusivo: no

Posto auto: autorimessa con accesso dal resede (altra unità immobiliare)

Soffitta, cantina o simili: nessuno

Dotazioni condominiali: nessun condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord/ovest;

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 240;

Strutture verticali: C.a.

Solai: laterocemento

Copertura: a capanna

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: al grezzo

Pavimentazione interna: al grezzo

Infissi esterni ed interni: infissi esterno in legno

Volte: nessuna

Scale: esterne in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico non presente; impianto idro-termo-sanitario non presente. No condizionamento. No Allarme.

E' annesso resede a comune con abitazione di circa 160 mq e portico.

Terreno esclusivo: no

Soffitta, cantina o simili: nessuno

Dotazioni condominiali: nessun condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1984 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Convenzione per cessione aree			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale Francesco Tropepi	27/03/1984	1208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	26/05/1984	3838	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	07/05/1984	1587	
Dal 08/04/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Livorno	19/05/2010		5603
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	29/03/2010	336	9990

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.

Nessun atto successivo al pignoramento.

L'atto di provenienza è stato inserito come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1984 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Convenzione per cessione aree			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale Francesco Tropepi	27/03/1984	1208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	26/05/1984	3838	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	07/05/1984	1587	
Dal 08/04/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	19/05/2010		5603
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Pontedera	29/03/2010	336	9990
--	--	-----------	------------	-----	------

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.

Nessun atto successivo al pignoramento.

L'atto di provenienza è stato inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Livorno il 24/11/2006
 Reg. gen. - Reg. part. 6011
 Quota: 1/1
 Importo: € 440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Dott. Giuseppina Abbate
 Data: 15/11/2006
 N° repertorio: 41805
 N° raccolta: 4332
 Note: Francalacci Nilo debitore non datore di ipoteca. Francalacci Alfio deceduto in data 08/04/2009.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 09/02/2012
 Reg. gen. - Reg. part. 281
 Quota: 1/6
 Importo: € 68.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 59.779,61
 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 09/12/2011
N° repertorio: 1891

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 21/03/2014
Reg. gen. - Reg. part. 503
Quota: 1/6
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.726,36
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/03/2014
N° repertorio: 172
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 26/09/2016
Reg. gen. - Reg. part. 2576
Quota: 5/6
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 06/09/2016
N° repertorio: 1318

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 10/06/2014
Reg. gen. - Reg. part. 5216
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Livorno il 21/08/2015
Reg. gen. - Reg. part. 7607
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 11/07/2019
Reg. gen. - Reg. part. 7948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 24/11/2006
Reg. gen. - Reg. part. 6011
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Dott. Giuseppina Abbate
Data: 15/11/2006
N° repertorio: 41805
N° raccolta: 4332
Note: Francalacci Nilo debitore non datore di ipoteca. Francalacci Alfio deceduto in data 08/04/2009.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/02/2012
Reg. gen. - Reg. part. 281
Quota: 1/6
Importo: € 68.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.779,61
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 09/12/2011
N° repertorio: 1891
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 21/03/2014
Reg. gen. - Reg. part. 503
Quota: 1/6
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.726,36
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/03/2014
N° repertorio: 172
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 26/09/2016
Reg. gen. - Reg. part. 2576
Quota: 5/6
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 06/09/2016
N° repertorio: 1318

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 10/06/2014
Reg. gen. - Reg. part. 5216
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Livorno il 21/08/2015
Reg. gen. - Reg. part. 7607
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 11/07/2019
Reg. gen. - Reg. part. 7948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme - Lari, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°1 "Casciana Terme", facente parte del "Sistema Territoriale Ambientale di Collina" nell'"Ambito dell'edificato previsto dal R.U. art. 46-47; Equiparabile alle Z.T.O. C" ed individuato come "Insediamento P.E.E.P C2".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme - Lari, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°1 "Casciana Terme", facente parte del "Sistema Territoriale Ambientale di Collina" nell'"Ambito dell'edificato previsto dal R.U. art. 46-47; Equiparabile alle Z.T.O. C" ed individuato come "Insediamento P.E.E.P C2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruita in forza della Concessione Edilizia n°301 del 11/03/1985, prat. n°1654/1985, rilasciata dal Sindaco del Cassiana Terme Lari, per la quale risulta rilasciata l'Attestazione di Abitabilità prot. n°12022 del 18/10/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si evidenzino infatti alcune difformità per l'abitazione (Part. 477 sub. 4) ed il portico a comune (Part. 477 sub. 2).

Al piano terreno, nell'abitazione, risulta realizzata una paretina divisoria tra ingresso e sala pranzo, oltre ad un'apertura maggiore di quella legittima tra sala da pranzo ed il cucinotto.

Al piano seminterrato, il portico a comune, reso raggiungibile illegittimamente da una scala realizzata nel resede lato sud/est sulla sinistra di quella che porta alla porta di ingresso, è stato ottenuto, rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione, un ulteriore vano accessorio (locale caldaia) ed un disimpegno per raggiungere il porticato comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

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'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruita in forza della Concessione Edilizia n°301 del 11/03/1985, prat. n°1654/1985, rilasciata dal Sindaco del Cassiana Terme Lari, per la quale risulta rilasciata l'Attestazione di Abitabilità prot. n°12022 del 18/10/2006.

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.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si evidenzino infatti alcune difformità, peraltro già evidenziate, per il portico a comune (Part. 477 sub. 2) con l'abitazione sovrastante.

Al piano seminterrato, il portico a comune, reso raggiungibile illegittimamente da una scala realizzata nel resede lato sud/est sulla sinistra di quella che porta alla porta di ingresso, è stato ottenuto, rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione, un ulteriore vano accessorio (locale caldaia) ed un disimpegno per raggiungere il porticato comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per una più semplice vendibilità si è preferito unire i due beni (villetta e garage) in unico lotto.

La vendita del presente singolo lotto non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, n°27, piano T
Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via Il° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità eseguita. L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni

manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 179.550,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di Casciana Terme - Lari, si ipotizza una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 5.000,00.

Tale pratica andrebbe a sanare le difformità esistenti per l'abitazione ed i beni a comune rappresentati dal resede e dal portico.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, piano S1
 Garage pertineziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via II° Giugno ed ancora al grezzo. Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.760,00
 Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, n°27, piano T	128,25 mq	1.400,00 €/mq	€ 179.550,00	100,00%	€ 179.550,00
Bene N° 2 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, piano S1	8,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 11.760,00	100,00%	€ 11.760,00
				Valore di stima:	€ 191.310,00

Valore di stima: € 191.310,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 186.310,00

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

Pisa, li 24/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paffi Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - CONVENZIONE PER CESSIONE DI AREE IN PROPRIETA'
- ✓ N° 3 Altri allegati - LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, n°27, piano T
Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via Il° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità esecutata. L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme - Lari, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°1 "Casciana Terme", facente parte del "Sistema Territoriale Ambientale di Collina" nell'"Ambito dell'edificato previsto dal R.U. art. 46-47; Equiparabile alle Z.T.O. C" ed individuato come "Insediamento P.E.E.P C2".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, piano S1
Garage pertineziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via Il° Giugno ed ancora al grezzo. Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme - Lari, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°1 "Casciana Terme", facente parte del "Sistema Territoriale Ambientale di Collina" nell'"Ambito dell'edificato previsto dal R.U. art. 46-47; Equiparabile alle Z.T.O. C" ed individuato come "Insediamento P.E.E.P C2".

Prezzo base d'asta: € 186.310,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.310,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	128,25 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale sufficiente.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via II° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità esecutata. L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale pessimo.		
Descrizione:	Garage pertenziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via II° Giugno ed ancora al grezzo. Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, N°27, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 24/11/2006
Reg. gen. - Reg. part. 6011
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Dott. Giuseppina Abbate
Data: 15/11/2006
N° repertorio: 41805
N° raccolta: 4332
Note: Francalacci Nilo debitore non datore di ipoteca. Francalacci Alfio deceduto in data 08/04/2009.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/02/2012
Reg. gen. - Reg. part. 281
Quota: 1/6
Importo: € 68.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.779,61
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 09/12/2011
N° repertorio: 1891
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 21/03/2014
Reg. gen. - Reg. part. 503
Quota: 1/6
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.726,36
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/03/2014
N° repertorio: 172
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 26/09/2016
Reg. gen. - Reg. part. 2576
Quota: 5/6
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 06/09/2016
N° repertorio: 1318

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 10/06/2014
Reg. gen. - Reg. part. 5216
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 11/07/2019
Reg. gen. - Reg. part. 7948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA II GIUGNO, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 24/11/2006
Reg. gen. - Reg. part. 6011
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Dott. Giuseppina Abbate
Data: 15/11/2006
N° repertorio: 41805
N° raccolta: 4332
Note: Francalacci Nilo debitore non datore di ipoteca. Francalacci Alfio deceduto in data 08/04/2009.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/02/2012
Reg. gen. - Reg. part. 281
Quota: 1/6
Importo: € 68.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.779,61
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 09/12/2011
N° repertorio: 1891
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 21/03/2014
Reg. gen. - Reg. part. 503

Quota: 1/6
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.726,36
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/03/2014
N° repertorio: 172

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 26/09/2016
Reg. gen. - Reg. part. 2576
Quota: 5/6
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 06/09/2016
N° repertorio: 1318

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 10/06/2014
Reg. gen. - Reg. part. 5216
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 11/07/2019
Reg. gen. - Reg. part. 7948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****