
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in *Omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato, terra, primo) adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato, che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato, e non autorizzate, risulta attualmente così composto:

-Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage, bagno (ex lavanderia), vano scala cieco e disimpegno.

-Al piano terra da porticato posto a nord-ovest, resede, ingresso in soggiorno, cucina, bagno cieco, camera, disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1.

-Al piano primo da vano scala, disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est.

Si accede al bene da via *Omissis* tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni *Omissis*. Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto *Omissis*, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16 (di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/10/2025.

Custode delle chiavi: ivg Pisa

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.



Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo il 02/09/2025 ma senza esito. Il secondo sopralluogo il 09/10/25 con rilievo parziale dell'unità immobiliare alla presenza del custode e *Omissis*; ed il terzo sopralluogo il 21/10/25 con rilievo finale completo dell'unità imm.re alla presenza del custode e *Omissis* . L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Santa Maria a Monte che si trova a 2,5 km e dove sono posti tutti i servizi primari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si accerta la completezza della documentazione ex art 567 cpc

TITOLARITÀ

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

- *Omissis*

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

- *Omissis* (Proprietà 1/1)

E' stato richiesto il certificato all'ufficio anagrafe del comune di Santa Maria a Monte in data 22/10/25 rilasciato in data 23/10/25 dal quale risulta che *Omissis* risiede in *Omissis* ed è *Omissis* (vedi certificato allegato) .

CONFINI

Il bene confina con strada traversa di via Falorni (F 16 part 98) ;sul lato sud con F 16 mappale 450 sub 7, 15, 4 e 20. F 16 part 477 sub 23, ssa

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	240,00 m	S1
Abitazione	72,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	270,00 m	T-1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	P1
Giardino	61,00 mq	61,00 mq	0,18	10,98 mq	0,00 m	PT
Veranda	32,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Santa Maria a Monte che si trova a 2,5 km e dove sono posti tutti i servizi primari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1996 al 04/10/2000	<i>Omissis</i> proprietario per la quota di usufrutto; <i>Omissis</i> per la nuda proprietà	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 438 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 195 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,50
Dal 04/10/2000 al 12/12/2003	## <i>Omissis</i> ## <i>Omissis</i> ##, proprietario per la quota di usufrutto; ## <i>Omissis</i> ## ## <i>Omissis</i> ## per la nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 449, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 547,19 Piano S1-T-1
Dal 12/12/2003 al 28/10/2025	## <i>Omissis</i> ## cf ## <i>Omissis</i> ## proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 449, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 547,19 Piano S1-T-1

Si precisa che con la creazione della part 449 si costituisce, oltre che al SUB 1 ,anche F16 part 449 SUB 2 di cat C/6 CL 5 cons. mq 29 rendita €82,37.(vedi visure allegate)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	449	1		A2	2	6,5 vani	128 mq	547,19 €	S1-T-1	
	16	449	2		C6	5	29 mq	34 mq	82,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come accertato durante i sopralloghi non sussiste la corrispondenza catastale. Infatti come descritto al capitolo precedente e al capitolo "regolarità edilizia", *omissis* ha apportato delle modifiche interne ed esterne al fine di realizzare due unità distinte all'interno del medesimo edificio:

una al piano terra ed una al piano primo.

-Al piano terra ha realizzato ,riducendo il soggiorno, una camera, un bagno,un ripostiglio con disimpegno, il tamponamento del vano scala per renderlo indipendente e consentire l'accesso solo al piano primo, con realizzazione di solaio e apertura di porta sul lato ovest al posto della finestra ; il rivestimento delle colonne in legno del porticato posto sul resede del lato nord-ovest dell' edificio, e la modifica del resede. Oltre ad aver tamponato il vano scala che accede al piano S1.

-Al piano primo la modifica del vano scala (primi tre scalini) e la realizzazione di una cucina nello studio, fermo restando la distribuzione interna .Tali modifiche risultano non legittimate da alcun titolo edilizio, e dovranno essere rimosse.

Tali modifiche,in conformità alle NTA vigenti del reg Urbanistico, di Santa Maria a Monte, non possono essere sanate, pertanto andranno demolite le opere realizzate al PT e P1 con la rimessa in pristino dello stato autorizzato che riconduce ad una sola unità abitativa da terra a tetto e con accesso interno anche al piano S1 . All'occorrenza potrà essere presentata una nuova planimetria catastale con aggiornamento catastale delle opere eseguite e legittimate relative alle modeste opere interne di apertura e tamponamento di porta eseguite al piano S1(autorimessa), e la modifica del resede al piano terra con la realizzazione del porticato-tettoia legittimato. La spesa si stima in complessive € 1800,00.(aggiornamento planimetrico catastale)

PRECISAZIONI

E' stato richiesto il certificato all'ufficio anagrafe del comune di Santa Maria a Monte in data 22/10/25 rilasciato in data 23/10/25 dal quale risulta che *Omissis* risiede in *Omissis* ed è *Omissis* vedi certificato allegato) . Si precisa altresì che dagli atti non risulta alcun diritto di passo carrabile e/o pedonale sulla part 450 sub 15 del F 16 attraverso la quale è possibile accedere carrabilmente al garage



dell'esecutato.

Inoltre si segnala che non esiste alcun diritto di passo altresì sulla part 477 sub 23, del F 16 di altra proprietà ,(confinante), che consente attualmente un ingresso carrabile all'unità *Omissis* . Infine non esiste alcun diritto di passo sulla part 100 sub 8 F16 rappresentata da uno stradello, che collega carrabilmente la part 98 alla part 477 sub 23 F16 di altra proprietà.

PATTI

Il bene risulta libero nella disponibilità *Omissis*; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta libero ,con uno stato manutentivo sufficiente. Si riscontra la presenza di umidità ed infiltrazioni. Il bene necessita di opere di manutenzione straordinaria necessarie altresì per la messa in pristino delle opere non legittime.

PARTI COMUNI

Nessuna nota da segnalare eccetto il diritto di passo con qualsiasi mezzo sulla part 98 del F 16 come meglio specificato nell'atto notaio D'Errico del 12/12/2003 rep. 18543/3847.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala il diritto di passo con qualsiasi mezzo sulla part 98 del F 16 come meglio specificato nell'atto notaio D'Errico del 12/12/2003 rep. 18543/3847. Si precisa altresì che non risulta agli atti servitù di passo carrabile e pedonale sulla Particella 450 sub 15 del F 16 che di fatto consente l'accesso carrabile al garage seminterrato di proprietà dell'esecutato; nè tanto meno servitù di passo carrabile o pedonale sulla part 477 sub 23 del F16 ,confinati con la proprietà dell'esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio costruito circa 30 anni fa nell'anno 1996, con una struttura in cemento armato fondazioni in c.a. travi e pilastri in c.a.; solai in laterizio armato copertura tradizionale a tetto. Tamponamenti in poroton o similari, tramezzi interni in forati e cartongesso, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi in legno con persiane, impianti tradizionali sotto tracce impianto riscaldamento con termosifoni e caldaia murale esterna posta sul terrazzo del lato est. Giardino esclusivo su tre lati e posto auto nel garage di proprietà. Si rileva la presenza di umidità nel vano scala ,e nel garage al piano seminterrato, infissi ed impianti da rivedere.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Nessuna nota da segnalare, bene libero e disponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 12/12/2003	##Omissis CF ## Omissis# # proprietario per la quota di usufrutto; e ##Omissis## CF Omissis ## nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO SICILIANI	17/09/1996	388924	18640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/12/2003 al 27/10/2025	##Omissis CF ## Omissis## proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ANGELO D'ERRICO	12/12/2003			18543	3847
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Pisa il 24/02/2012
Reg. gen. 3166 - Reg. part. 424
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di *Omissis* Contro
Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: *Omissis*
Rogante: *Omissis*
Data: 09/06/2009
N° repertorio: 3282
- **Ipoteca CONC amm.va** derivante da AG Entrate
Iscritto a Pisa il 27/02/2018
Reg. gen. 3583 - Reg. part. 590
Quota: 1/1
Importo: € *Omissis* Contro
Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € *Omissis*
Rogante: AG Riscossione
Data: 27/02/2018
N° repertorio: 1019
N° raccolta: 8718
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Pisa il 06/12/2024
Reg. gen. 23742 - Reg. part. 3631
Quota: 1/1
Importo: € *Omissis*
Contro *Omissis*
Formalità a carico della procedura
Capitale: *Omissis*
Rogante: *Omissis*
Data: 07/07/2009
N° repertorio: 3282

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario Pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 29/05/2025
Reg. gen. 10922 - Reg. part. 7700
Quota: 1/1
A favore di *Omissis*



Contro *Omissis*
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Reg. Urbanistico del comune di Santa Maria a Monte risulta che l'immobile è censito in zona consolidata di completamento residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato costruito con concessione edilizia n 83/96 di cui alla prat. ed. n 01/96. Inizio dei lavori è stato comunicato in data 14/10/96 prot 14107 . Successiva Concessione in sanatoria n 29/98 PROT 10328 DEL 07/07/98 di cui alla prat ed. n 97/03 ; fine lavori del 05/06/98 prot 8627; agibilità del 07/07/98 prot 10328. Certificato impianto elettrico della ditta *Omissis* certificato n 12 del 11/06/98 ; certificato impianto termico della ditta *Omissis* del 13/06/98. Recinzione autorizzata con DIA n 41/2003 prot 4082 del 01/04/2003: successivamente è stata richiesta DIA n.04/17 prot 1554 del 05/02/04 integrata con prot del 24/03/04 e del 05/06/04 per realizzazione di una tettoia- porticato in legno sui lati nord ed ovest del fabbricato. Successivamente risultano agli atti due sanatorie ai sensi ACS art 209 LR 65/14 e precisamente : prat. ed. n. 2004/301 la quale non risulta reperibile come dichiarato dal comune (all. 10) e pertanto non è dato sapere a cosa fa riferimento; ed una altra sanatoria rilasciata in data 03/02/10 n 45/2009 prat 2009/45/0 per opere interne eseguite nel locale garage al piano seminterrato nel 2008 conseguenti ad una denuncia penale per la realizzazione di opere abusive interne relative alla realizzazione di unità abitativa all'interno del garage al piano S1,e successiva ad una ordinanza di demolizione n 56 del 22/05/09 nella quale si ordinava il ripristino dei luoghi allo stato originario e legittimo.

Dai sopralluoghi effettuati all'immobile nei mesi di settembre e di ottobre 2025 sono risultate eseguite delle opere illegittime principalmente all'interno dell'abitazione; sia al piano terra che al piano primo e relative alla realizzazione di due unità imm.ri distinte e non comunicanti, e precisamente : una al piano terra ed una al piano primo con modifiche al vano scala che risulta cieco e precisamente

- Al piano terra la riduzione della superficie della zona giorno una nuova distribuzione interna con tramezzi in cartongesso, per realizzare una camera, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno quest'ultimo costituito mediante la modifica e chiusura del vano scala interno che non comunica più internamente nè col piano seminterrato nè col piano primo. Modifica prospettica della finestra lato ovest e realizzazione di una porta di ingresso per l'accesso esclusivo all'appartamento al piano primo mediante il vano scala modificato e reso cieco. Rivestimento in muratura dei pilastri in legno della tettoia, divisione del resede interno tra unità del piano terra e quella del piano primo; modifica del resede sul lato est per realizzare un cancello carrabile e relativo ingresso pendonale.

-Al piano primo la realizzazione di una cucina nello studio con rivestimento su due pareti.

Il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato (all 6). Tali opere stante la normativa vigente del comune di Santa Maria a Monte, come risulta da un appuntamento presso gli uffici tecnici comunali nelle date del 24/07/25 e 23/10/25, non possono essere autorizzate e/o sanate ; ovvero le 2 unità (piano terra e piano primo) non rispettano i minimi di abitabilità consentiti e pertanto le opere eseguite dovranno essere rimosse



ripristinando lo stato legittimo che individua cioè una sola unità imm.re da terra a tetto e seminterrato. La spesa tecnica per tali modifiche potrà aggirarsi attorno ad € 6.000 comprensiva di pratica edilizia, spese tecniche ed eventuali oneri. Mentre la spesa per le opere murarie necessarie al ripristino dello stato autorizzato potrà essere valutata meglio dietro la successiva richiesta di un idoneo preventivo di una impresa edile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuna nota da segnalare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1
Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato,terra,primo)adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato,che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato, e non autorizzate, risulta attualmente così composto: -Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage,bagno(ex lavanderia),vano scala cieco e disimpegno. -Al piano terra da porticato posto a nord-ovest,resede, ingresso in soggiorno,cucina,bagno cieco, camera,disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1. -Al piano primo da vano scala,disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est. Si accede al bene da via Falorni 78 tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni (f 16 part 98). Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto dall'esecutato, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16(di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 449, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 449, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 178.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di vetustà ed abbandono e le irregolarità rilevate.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1	142,73 mq	1.250,00 €/mq	€ 178.412,50	100,00%	€ 178.000,00
				Valore di stima:	€ 178.000,00

Valore di stima: € 178.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 150.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità al contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di vetustà ed abbandono e le irregolarità rilevate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa altresì che dagli atti non risulta alcun diritto di passo carrabile e/o pedonale sulla particella confinante di altra proprietà 450 sub 15 del F 16 attraverso la quale è possibile accedere carrabilmente al garage dell'esecutato.

Inoltre si segnala che non esiste alcun diritto di passo altresì sulla particella confinante di altra proprietà 477 sub 23, del F 16 di altra proprietà, che consente attualmente un ingresso carrabile all'unità dell'esecutato. Infine non esiste alcun diritto di passo sulla part 100 sub 8 F16 rappresentata da uno stradello, che collega carrabilmente la part 98 alla part 477 sub 23 F16 di altra proprietà.

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 06/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baggiani Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto A. D'errico del 12/12/2003 (Aggiornamento al 12/12/2003)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie abitazione + garage (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - mappa (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ipotecarie (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - elaborato grafico rilievo (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - documenti catastali vari (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato residenza (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ACCESSO ATTI luglio-ottobre 2025 (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - NON REPERIBILITA prat 301/2004 (Aggiornamento al 05/11/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1
Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato,terra,primo)adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato,che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato,e non autorizzate, risulta attualmente così composto: -Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage,bagno(ex lavanderia),vano scala cieco e disimpegno. -Al piano terra da porticato posto a nord-ovest,resede, ingresso in soggiorno,cucina,bagno cieco, camera,disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1. -Al piano primo da vano scala,disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est. Si accede al bene da via Falorni 78 tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni (f 16 part 98). Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto dall'esecutato, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16(di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 449, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 449, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Reg. Urbanistico del comune di Santa Maria a Monte risulta che l'immobile è censito in zona consolidata di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 449, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 449, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	142,73 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta libero ,con uno stato manutentivo sufficiente. Si riscontra la presenza di umidità ed infiltrazioni. Il bene necessità di opere di manutenzione straordinaria necessarie altresì per la messa in pristino delle opere non legittime.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato,terra,primo)adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato,che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato,e non autorizzate, risulta attualmente così composto: -Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage,bagno(ex lavanderia),vano scala cieco e disimpegno. -Al piano terra da porticato posto a nord-ovest,resede, ingresso in soggiorno,cucina,bagno cieco, camera,disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1. -Al piano primo da vano scala,disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est. Si accede al bene da via Falorni 78 tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni (f 16 part 98). Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto dall'esecutato, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16(di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

