

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: _____

Partita IVA: 1 _____

(_____

contro

Codice fiscale: _____

V _____

Nato a Vicopisano il _____

Codice fiscale: _____

Vi _____

Codice fiscale: _____

Partita IVA: _____

Vi _____

Codice fiscale: _____

Via _____



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	13



Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	24
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	26



Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.....	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 298.190,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T.....	39



INCARICO

All'udienza del 03/07/2025, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Appartamento al piano primo accessibile da resede a comune con altre unità attraverso scala esterna e ballatoio di pertinenza esclusiva. L'appartamento è costituito da ingresso soggiorno, tinello, cucinotto, disimpegno notte, tre camere ed un bagno. Sono presenti due balconi sui fronti est ed ovest.

Dal soggiorno risulta, inoltre, accessibile attraverso scala interna una soffitta al piano secondo, suddivisa in tre ambienti e con loggia aperta sul fronte sud.

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.

Si segnala inoltre la presenza, nel soggiorno, di una scala interna per accesso a vano del piano terra, oggi non più utilizzabile (per realizzazione di chiusura con parete in muratura) ed accorpato ad altra unità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Abitazione al piano terra, accessibile da resede a comune con altre unità attraverso loggia di pertinenza; è costituita da ingresso in vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero), disimpegno notte, due bagni, camera, studio e cucina.

Dal vano adibito a soggiorno con angolo cottura, risulta accessibile il garage.



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.

Si segnala, inoltre, la presenza nel vano adibito a soggiorno-cucina di una scala interna per accesso al piano primo, ad oggi non accessibile per la realizzazione di chiusura con parete in muratura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Garage costituito da un unico vano di forma regolare, accessibile da resede a comune con altre unità e dall'interno, dall'abitazione al piano terra, da vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero).

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

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

Si allegano le certificazioni notarili delle procedure riunite R.E.I. 81/2025 e 149/2025.

Si evidenzia che nel Certificato Notarile in atti alla procedura R.E.I. 149/2025, a firma del Dott. (

T
ia, risulta essere presente un errore relativamente al punto B paragrafo n°3, dove al 11°



rigo di pagina 4 si riporta "rep. _____ e _____" anziché "rep. 17000 e 17000".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

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

Si allegano le certificazioni notarili delle procedure riunite R.E.I. 81/2025 e 149/2025.

Si evidenzia che nel Certificato Notarile in atti alla procedura R.E.I. 149/2025, a firma del Dott. _____

_____ a Roma, risulta essere presente un errore relativamente al punto B paragrafo n°3, dove al 11° rigo di pagina 4 si riporta "rep. _____ e 1 _____" anziché "rep. _____ e 17000".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

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

Si allegano le certificazioni notarili delle procedure riunite R.E.I. 81/2025 e 149/2025.

Si evidenzia che nel Certificato Notarile in atti alla procedura R.E.I. 149/2025, a firma del Dott. _____

_____ a Roma, risulta essere presente un errore relativamente al punto B paragrafo n°3, dove al 11° rigo di pagina 4 si riporta "rep. _____ e 1 _____" anziché "rep. 17000 e 17000".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

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

- _____ a (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: F _____

_____)

Nata a _____

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

- _____ a (Proprietà 1/1)

Si segnala che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Cl. _____ oni dello _____ /, rep. 1 _____, trascritta a Pisa in data _____, 7 al reg. part. n° _____, i Sigg. _____ i e I _____ i, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, hanno venduto alla Sig.ra _____ a proprietà, tra gli altri, dei bene in oggetto.

Che a margine della trascrizione della suddetta scrittura privata autenticata nelle firme, risultano esistere:

- annotazione del _____ 13, reg part. n° _____, per trascrizione di Domanda Giudiziale.
- annotazione del 1 _____ :5, reg part. n° _____, per trascrizione di Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa in data _____ :4 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 29 _____ c.c. nei confronti della società _____, dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. C _____ i stipulato in data (_____, rep. _____ 3, trascritto lo _____ ai nn°2 _____.



Precedentemente all'acquisto della _____ (scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. _____)
C _____ di dello 0 _____, rep. _____, trascritta a Pisa in data _____ 17 al reg. part. n° _____, i titolari e le
quote degli immobili oggetto di esecuzione erano:
_____ gio proprietà 1/2
_____ proprietà 1/2

A seguito della Sentenza del Tribunale di Pisa n° _____ del _____ 4 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia
ex art. 2901 c.c. nei confronti della società " _____ A", dell'atto di disposizione ai
rogiti del Dott. _____ stipulato in data _____ 7, rep. _____ 3, trascritto lo _____ ai
nn° _____ 59, nella presente procedura sono posti in vendita i soli diritti sulla piena proprietà, nella quota di
1/1, dell'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: _____

Via _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Si segnala che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. _____ ep.
1 _____ trascritta a Pisa in data _____ al reg. p: _____, i Sig.
riservandosi il diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, hanno venduto alla
_____ ti la proprietà, tra gli altri, dei bene in oggetto.

Che a margine della trascrizione della suddetta scrittura privata autenticata nelle firme, risultano esistere:

- annotazione del _____, reg part. n° _____, per trascrizione di Domanda Giudiziale.
- annotazione del _____, reg part. n° _____, per trascrizione di Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa in
data _____ 4 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società
" _____", dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. (_____ stipulato in
data C _____ 7, rep. _____, trascritto lo _____ 7 ai nn° 2 _____

Precedentemente all'acquisto della Sig.ra _____ (scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. _____)
C _____ rep. _____ 3, trascritta a Pisa in data _____ al reg. part. n° _____), i titolari e le
quote degli immobili oggetto di esecuzione erano:

_____ proprietà 1/2
_____ proprietà 1/2

A seguito della Sentenza del Tribunale di Pisa n° _____ l con la quale è stata dichiarata l'inefficacia
ex art. 2901 c.c. nei confronti della società " _____", dell'atto di disposizione ai
rogiti del Dott. _____ stipulato in data _____ 17, rep. _____, trascritto lo _____ ai
n° _____, nella presente procedura sono posti in vendita i soli diritti sulla piena proprietà, nella quota di
1/1, dell'unità immobiliare in oggetto.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: _____

V _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Si segnala che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. _____, dello 06/_____, rep. _____, trascritta a Pisa in data _____ 7 al reg. part. n° _____, i Sigg. S. _____, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, hanno venduto alla Sig.ra _____ la proprietà, tra gli altri, dei bene in oggetto.

Che a margine della trascrizione della suddetta scrittura privata autenticata nelle firme, risultano esistere:

- annotazione del _____, reg part. n° _____, per trascrizione di Domanda Giudiziale.
- annotazione del _____, reg part. n° _____, per trascrizione di Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa in data _____ 4 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società "_____", dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. _____ ni stipulato in data _____, rep. _____, trascritto lo _____ 7 ai nn° _____.

Precedentemente all'acquisto della _____ (scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. _____, trascritta a Pisa in data _____ al reg. part. n° _____), i titolari e le quote degli immobili oggetto di esecuzione erano:

_____ o proprietà 1/2
_____ proprietà 1/2

A seguito della Sentenza del Tribunale di Pisa n° _____ de _____ 4 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società "_____", dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. _____ stipulato in data _____ 7, rep. _____, trascritto lo 07 _____ ai nn° _____, nella presente procedura sono posti in vendita i soli diritti sulla piena proprietà, nella quota di 1/1, dell'unità immobiliare in oggetto.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

La presente unità immobiliare, sviluppata al piano primo e secondo sottotetto, sovrasta altre unità oggetto della presente procedura (sub 5 ex sub. 1 e sub. 2) e si affaccia su quattro lati sulla resede a comune (sub. 4), resede dalla quale si sviluppa la scala esterna esclusiva di accesso all'abitazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

La presente unità immobiliare, sviluppata al piano terra, confina su quattro lati con la resede a comune (sub. 4) e ad est con il garage oggetto anch'esso della presente procedura (sub. 2).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

La presente unità immobiliare, sviluppata al piano terra, confina su quattro lati con la resede a comune (sub. 4) e ad est con il garage oggetto anch'esso della presente procedura (sub. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	97,80 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	280,00 m	1
Balconi scoperti	14,10 mq	16,80 mq	0,25	4,20 mq	0,00 m	1
Soffitta	41,15 mq	47,00 mq	0,33	15,51 mq	2,40 m	2
Ballatoio ingresso	5,70 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	1
Scala esterna	9,30 mq	11,10 mq	0,25	2,77 mq	0,00 m	T, 1
Loggia	7,85 mq	8,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				145,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,80 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,00 m	T
Loggia	6,00 mq	7,60 mq	0,40	3,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	26,30 mq	21,80 mq	0,5	10,90 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	17	777	6		A2	1	8,5	148 mq	943,82 €	T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale ed è stata quindi depositata una nuova planimetria catastale. A tal fine è stata presentata la pratica DOCFA in atti dal 20/11/2025.

Durante i sopralluoghi di rito sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulle planimetrie catastali presentate in data 31/01/1997, difformità consistenti in:

al piano terra

- errato inserimento del locale appartenente, di fatto, ad altra unità immobiliare (sub. 5 ex sub. 1);

al piano primo

- mancata rappresentazione del cavedio per il passaggio della canna fumaria nel locale cucina;

- mancata rappresentazione della chiusura della porta di collegamento tra il tinello ed il disimpegno notte;

- errata rappresentazione della scala esterna esclusiva;

- mancata rappresentazione delle esistenti fioriere in cls sul parapetto dei balconi;

al piano secondo sottotetto

- errata rappresentazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia che la nuova planimetria è stata modificata per rendere conforme la rappresentazione con lo stato dei luoghi oggetto modifiche interne, fusioni e frazionamenti.

Precedenti identificativi catastali: Foglio 17, Particella 777, Subalterno 3, categoria A/2; Classe 1; Consistenza 8; Superficie catastale 178 mq; Rendita € 888,31; Piano T-1-2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	777	5		A2	1	5,5	95 mq	610,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale ed è stata quindi depositata una nuova planimetria catastale. A tal fine è stata presentata la pratica DOCFA ; in atti dal 20/11/2025.

Durante i sopralluoghi di rito sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulle planimetrie catastali presentate in data 31/01/1997, difformità consistenti in:
al piano terra
- mancata rappresentazione del locale adibito a soggiorno con angolo cottura inserito nella planimetria precedente all'aggiornamento effettuato per altra unità immobiliare oggetto della presente procedura (ex sub. 3);
- mancata rappresentazione della divisione del locale posto tra locale igienico e cucina, in disimpegno e studio.

Si evidenzia che la nuova planimetria è stata modificata per rendere conforme la rappresentazione con lo stato dei luoghi oggetto modifiche interne, fusioni e frazionamenti.

Precedenti identificativi catastali: Foglio 17, Particella 777, Subalterno 1, categoria A/2; Classe 1; Consistenza 4; Superficie catastale 59 mq; Rendita € 444,15; Piano T.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	777	2		C6	1	22	26 mq	93,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale ed è stata quindi depositata una nuova planimetria catastale. A tal fine è stata presentata la pratica DOCFA I _____ in atti dal 28/11/2025.

Si evidenzia che la nuova planimetria è stata modificata per rendere conforme la rappresentazione con lo stato dei luoghi.

Precedenti identificativi catastali: Foglio 17, Particella 777, Subalterno 2, categoria C/6; Classe 1; Consistenza 20 mq; Superficie catastale 26 mq; Rendita € 84,70; Piano T.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Si precisa che la presente perizia riguarda la riunione delle procedure R.E.I. 81/2005 e 149/2025.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Si precisa che la presente perizia riguarda la riunione delle procedure R.E.I. 81/2005 e 149/2025.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Si precisa che la presente perizia riguarda la riunione delle procedure R.E.I. 81/2005 e 149/2025.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

La presente unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere conservata con un grado sufficiente e comunque bisognosa di alcune opere di manutenzione.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

La presente unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere conservata con un grado sufficiente e comunque bisognosa di alcune opere di manutenzione. Si segnalano porzioni di muratura con intonaci da ripristinare a causa dell'umidità di risalita.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

La presente unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere in normale stato conservativo, bisognosa di alcune opere di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Si segnala la presenza di resede a comune (sub. 4) con altre unità immobiliari oggetto della presente procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Si segnala la presenza di resede a comune (sub. 4) con altre unità immobiliari oggetto della presente procedura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Si segnala la presenza di resede a comune (sub. 4) con altre unità immobiliari oggetto della presente procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Sull'unità immobiliare in oggetto, dalla documentazione reperita e verificata, sembrano non risultare servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Sull'unità immobiliare in oggetto, dalla documentazione reperita e verificata, sembrano non risultare servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Sull'unità immobiliare in oggetto, dalla documentazione reperita e verificata, sembrano non risultare servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2



Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente ma bisognoso di manutenzioni.

Esposizione: libera su quattro lati.

Altezza interna utile: altezza interna utile 280 cm al piano primo.

Strutture verticali: in muratura portante.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: a capanna.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate; all'interno si evidenziano porzioni con evidenti segni di umidità di risalita

Pavimentazione interna: in gres di discreta qualità, formato 16x32.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con specchiature in vetro doppio trasparente, ferramenta in ottone ed oscuranti esterni del tipo a persiana ed ancora in legno. Porte interne in legno tamburato.

Volte: nessuna.

Scale: esclusive esterne ed interne.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di vecchia realizzazione (primi anni 90) con quadro elettrico posto al piano primo lateralmente alla porta di ingresso e dotato salvavita magnetotermico e messa a terra; impianto termo-sanitario con caldaia a condensazione alimentata a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento con passaggio in radiatori in ghisa. Condizionamento presente ma non funzionante (4 split e 4 macchine esterne). No Allarme.

Resede esclusiva: No.

Posto auto:

Soffitta, cantina o simili: soffitta raggiungibile da scala interna.

Dotazioni condominiali: resede a comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente ma bisognoso di manutenzioni.

Esposizione: libera su quattro lati.

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 300 al piano terra.

Strutture verticali: in muratura portante.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: a capanna.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate; all'interno si evidenziano porzioni con evidenti segni di umidità di risalita

Pavimentazione interna: in gres di discreta qualità, formato 16x32.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con specchiature in vetro doppio trasparente, ferramenta in ottone ed oscuranti esterni del tipo a persiana ed ancora in legno. Porte interne in legno tamburato.

Volte: nessuna.

Scale: esclusive esterne ed interne.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di vecchia realizzazione (primi anni 90) con quadro elettrico posto al piano primo lateralmente alla porta di ingresso e dotato salvavita magnetotermico e messa a terra; impianto termo-sanitario con caldaia a condensazione alimentata a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento con passaggio in radiatori in ghisa. Condizionamento presente ma non funzionante (4 split e 4 macchine esterne). No Allarme.

Resede esclusiva: No.

Posto auto:

Soffitta, cantina o simili: nessuna.



Dotazioni condominiali: resede a comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Qualità e stato di manutenzione della costruzione bisognosa di manutenzioni.

Esposizione: ovest.

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 300 al piano terra.

Strutture verticali: in muratura portante.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: a capanna.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate; all'interno si evidenziano porzioni con evidenti segni di umidità di risalita

Pavimentazione interna: in gres di discreta qualità, formato 16x32.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con specchiature in vetro doppio trasparente, ferramenta in ottone ed oscuranti esterni del tipo a persiana ed ancora in legno.

Volte: nessuna.

Scale: nessuna.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di vecchia realizzazione (primi anni 90) con quadro elettrico posto al piano primo lateralmente alla porta di ingresso e dotato salvavita magnetotermico e messa a terra. No Allarme.

Resede exclusiva: No.

Dotazioni condominiali: resede a comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati della procedura 81/2025 Sig. 9

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta occupato dall'esecutata della procedura 149/2025 Sig.ra _____

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata della procedura 149/2025 Sig.ra _____



Il sottoscritto non risulta comunque al corrente se il garage è utilizzato, oltre che dalla Sig.ra Sara Profeti eseguita della procedura 149/2025 anche dai Sig. Sergio Menchini e Sig.ra Danila Felici eseguiti della procedura 81/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1991 al 06/02/2017	Si a Vico proprietario per 1/2 diritto di proprietà; ci, nata a proprietaria per 1/2 diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	09/04/1991	17030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/04/1991	5999	4041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/1991 al 06/02/2017	a proprietario per 1/2 diritto di proprietà; proprietaria per 1/2 diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	09/04/1991	17029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/04/1991	5998	4040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2017	proprietaria per 1/1 diritto di proprietà; , nato diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento;	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Claudio Calderoni	06/02/2017	11483	6273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2017	2100	1369
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	4, diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento; Codice Fiscale/P.IVA:				

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.

Per gli atti rogati dal Dott. _____ ti dello (_____ rep. _____) e rep. _____ si segnala anche l'esistenza dei rispettivi atti collegati del 10/04/1991, rep. _____ e rep. _____.

Gli atti rep. _____ e rep. _____ riguardavano appezzamenti di terreno per un totale di mq. 413, distinti al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 707 e 698 del foglio 17, distinti al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 707 e 698 del foglio 17.

Gli atti rep. _____ e rep. _____ riguardavano una striscia di terreno di mq. 99, distinta al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 705, 700 e 703 del foglio 17.

La trascrizione della scrittura privata autenticata dal Dott. C _____ oni dello 0 _____ 7 rep. _____, risulta oggetto di:

- annotazione del _____ reg part. n° _____ per trascrizione di Domanda Giudiziale.
- annotazione del _____ reg part. n° _____, per trascrizione di Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa in data _____ con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società _____, dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. _____ leroni stipulato in data _____, rep. _____ trascritto lo _____ ai nn° _____.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1991 al 06/02/2017	to U, proprietario per 1/2 diritto di proprietà; Fi	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	09/04/1991	17029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	proprietaria per 1/2 diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA:	Pisa	30/04/1991	5998	4040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	29/03/1991	152	
Dal 09/04/1991 al 06/02/2017	N. proprietario per 1/2 diritto di proprietà; D. P. F. proprietaria per 1/2 diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	09/04/1991	17030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/04/1991	5999	4041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedra	29/03/1991	151	
Dal 06/02/2017	F. proprietaria per 1/1 diritto di proprietà; S. C. diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento; F. diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento; Codice Fiscale/P.IVA:	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Claudio Calderoni	06/02/2017	11483	6273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2017	2100	1369
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

Per gli atti rogati dal Dott. Paolo Ghiretti dello 09/04/1991 rep. 17029 e rep. 17030 si segnala anche l'esistenza dei rispettivi atti collegati del 10/04/1991, rep. 17037 e rep. 17036.

Gli atti rep. 17029 e rep. 17037 riguardavano appezzamenti di terreno per un totale di mq. 413, distinti al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 707 e 698 del foglio 17, distinti al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 707 e 698 del foglio 17.

Gli atti rep. 17030 e rep. 17036 riguardavano una striscia di terreno di mq. 99, distinta al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 705, 700 e 703 del foglio 17.

La trascrizione della scrittura privata autenticata dal Dott. Claudio Calderoni dello 06/02/2017 rep. 11843, risulta oggetto di:

- annotazione del 19/09/2018, reg part. n°2368, per trascrizione di Domanda Giudiziale.
- annotazione del 11/02/2025, reg part. n°299, per trascrizione di Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa in data 23/07/2024 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società "PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA", dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. Claudio Calderoni stipulato in data 06/02/2017, rep. 11843, trascritto lo 07/02/2017 ai nn°2100/1369

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1991 al 06/02/2017	I, proprietario per 1/2 diritto di proprietà;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	09/04/1991	17030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/04/1991	5999	4041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedra	29/03/1991	151	
Dal 09/04/1991 al 06/02/2017	I, proprietario per 1/2 diritto di proprietà;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	09/04/1991	17029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/04/1991	5998	4040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	29/03/1991	152	
Dal 06/02/2017		Scrittura privata autenticata			



C.F.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
proprietaria per 1/1 diritto di accrescimento;	Dott. Claudio Calderoni	06/02/2017	11483	6273
Trascrizione				
J, diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento;	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	07/02/2017	2100	1369
Registrazione				
I, diritto di abitazione vitalizio con diritto di reciproco accrescimento; Codice Fiscale/P.IVA:	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

Per gli atti rogati dal Dott. Claudio Calderoni ti dello 1 rep. 1. e rep. 1. si segnala anche l'esistenza dei rispettivi atti collegati del 10/04/1991, rep. 1. 7 e rep. 1.

Gli atti rep. 1. 9 e rep. 1. 10, riguardavano appezzamenti di terreno per un totale di mq. 413, distinti al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 707 e 698 del foglio 17, distinti al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 707 e 698 del foglio 17.

Gli atti rep. 1. 11 e rep. 1. 12 riguardavano una striscia di terreno di mq. 99, distinta al Catasto Terreni del Comune di Buti, con le particelle 705, 700 e 703 del foglio 17.

La trascrizione della scrittura privata autenticata dal Dott. Claudio Calderoni ti dello 7 rep. 1. risulta oggetto di:

- annotazione del 1. 1, reg part. n° 1. 1, per trascrizione di Domanda Giudiziale.
- annotazione del 1. 1, reg part. 1. 1, per trascrizione di Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa in data 1. 1 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società 1. 1, dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. (1. 1) stipulato in data 1. 1, rep. 1. 1 trascritto lo 1. 1 ai nn° 1. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volotaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 11/12/2014

Reg. gen. 1015 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di C...

Contro M...

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Dott. L...

Data: 05/12/2014

N° repertorio: 2014

N° raccolta: 1015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 07/06/2014

Reg. gen. 1015 - Reg. part. 2015

Quota: 1/2

Importo: € 170.000,00

A favore di C...

Coop.

Contro I...

Capitale: € 164.375,52

Rogante:

Data: 07/06/2014

N° repertorio: 021

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 08/06/2014

Reg. gen. 1015 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

A favore di C...

Contro I...

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 08/06/2014

Reg. gen. 1015 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

A favore di C...

Contro I...

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 08/06/2014



Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
Quota: 1/1
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 1 _____
Reg. gen. 1 _____ - Reg. part. 2 _____
Note: Annotazione a trascrizione dello (_____) 17 ai nn° _____)/1

- **Sentenza Tribunale di Pisa**

Trascritto a Pisa il 1 _____
Reg. gen. 2 _____ - Reg. part. _____
Note: Annotazione a trascrizione dello (_____) ai nn° _____) 9. Sentenza del Tribunale di Pisa
del _____ 4. con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di "
/ _____ A", dell'atto di disposizione ai rogiti Notaio (_____) dello
(_____) 7, rep. _____), trascritto a Pisa lo _____ 7 ai nn° _____

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 11/ _____
Reg. gen. _____ - Reg. part. 2 _____
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di _____
Contro _____
Capitale: € 130.000,00
Rogante: _____
Data: _____
N° repertorio: _____
N° raccolta: 1 _____

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il _____
Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
Quota: 1/2
Importo: € 170.000,00
A favore di _____
Coop. _____
Contro _____
Capitale: € 164.375,52



Rogante: Tribunale di Pisa

Data: _____

N° repertorio: _____

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ Reg. part. _____

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Note: Annotazione a trascrizione dello _____ ai nn° _____

- **Sentenza Tribunale di Pisa**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ Reg. part. _____

Note: Annotazione a trascrizione dello _____ ai nn° _____ Sentenza del Tribunale di Pisa del _____ con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di _____ ell'atto di disposizione ai rogiti Notaio (_____) _____ rep. _____ trascritto a Pisa lo _____ ai nn° _____

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di _____

Contro _____

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Dott. _____

Data: _____

N° repertorio: _____

N° raccolta: _____

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/2

Importo: € 170.000,00

A favore di _____

Coop. _____

Contro _____

Capitale: € 164.375,52

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: _____

N° repertorio: _____

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni



- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part. 2

Note: Annotazione a trascrizione dello () ai nn°

- **Sentenza Tribunale di Pisa**

Trascritto a Pisa il 11/02/2025

Reg. gen - Reg. part.

Note: Annotazione a trascrizione dello () ai nn° 9. Sentenza del Tribunale di Pisa del () con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di l

dell'atto di disposizione ai rogiti Notaio () dello

7, rep. trascritto a Pisa lo 7 ai nn°

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, il fabbricato all'interno del quale risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto, all'interno dell'UTOE n°2 di "Cascine di Buti - La Croce", risulta appartenere al "Regolamento urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato" come "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" (Art.34 NTA Regolamento Urbanistico di Buti).

Si segnala, inoltre, che il predetto fabbricato risulta edificato in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, il fabbricato all'interno del quale risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto, all'interno dell'UTOE n°2 di "Cascine di Buti - La Croce", risulta appartenere al "Regolamento urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato" come "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" (Art.34 NTA Regolamento Urbanistico di Buti).

Si segnala, inoltre, che il predetto fabbricato risulta edificato in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, il fabbricato all'interno del quale risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto, all'interno dell'UTOE n°2 di "Cascine di Buti - La Croce", risulta appartenere al "Regolamento urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato" come "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" (Art.34 NTA Regolamento Urbanistico di Buti).

Si segnala, inoltre, che il predetto fabbricato risulta edificato in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

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.

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di esproprio risulta realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n°51/1991, prat. n°14/1991, rilasciata, con prescrizioni, dal Sindaco del Comune di Buti in data 26/09/1991. Tale concessione autorizzava la realizzazione di un fabbricato artigianale con annessa abitazione.

- Concessione Edilizia n°57/1995, prat. n° 198/1994, rilasciata dal Sindaco del Comune di Buti in data 6/12/1995 per ultimazione dei lavori in variante al precedente progetto approvato con cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione.

In data 9/04/1997 viene presentata la Denuncia di Fine Lavori prot. n°4283 e successivamente richiesto il Permesso di Abitabilità prot. n°4282. A tal proposito si segnala che tale abitabilità non fu mai formalmente concessa dal Comune di Buti, ma che risulta comunque attestata ai sensi dell'art.4 del DPR. n°425 del 22/04/1994.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

La Concessione Edilizia n°51/1991 fu rilasciata con la prescrizione, tra le altre, di non realizzare la scala che dal piano primo conduceva al piano secondo sottotetto.

Tale scala, oggi esistente ed erroneamente rappresentata come legittima nella Concessione Edilizia n°57/1995, risulta essere quindi, data la prescrizione alla concessione rilasciata, oggetto di abuso edilizio da sanare.

Dal sopralluogo effettuato si sono, inoltre, evidenziate altre difformità presenti nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione. In particolare:

per l'unità immobiliare residenziale al piano primo (sub. 6 ex sub. 3)

- piccole difformità esterne sulla scala esclusiva di accesso all'abitazione;

- difformità interne di lieve entità (tamponamento della porta di comunicazione tra la sala da pranzo ed il disimpegno notte);

- locale sottotetto con diversa configurazione planimetrica per modifiche interne (edilizie e strutturali per apertura di porta in muratura portante) ed esterne (edilizie attraverso la modifica del prospetto sud e strutturali dovute alla diversa geometria e conformazione della muratura esterna del fronte) e con l'irregolare presenza di locale igienico;

per entrambe le unità immobiliari residenziali ai piani terra e primo (sub. 5 ex sub. 1 e sub. 6 ex sub. 3)

- esistenza di n°2 unità immobiliari ad uso residenziale, con l'abitazione oggetto di concessione di fatto frazionata in due unità residenziali (tale frazionamento appare anche dall'identificazione catastale);

per la resede a comune (sub. 4)

- difformità sul resede esterno a comune (sistemazione superfici, realizzazione di manufatti in legno per copertura mezzi e ricovero attrezzi)



Per la sanatoria delle difformità rilevate su tutte le unità immobiliari oggetto di esproprio (sub. 5 ex sub. 1, sub. 6 ex sub. 3 e subb. 2 e 4), salvo formale interpello del Comune di Buti, è possibile presentare, ai sensi art. 209 bis della L.R.Toscana n°65 del 10/11/2014, richiesta di Accertamento di Conformità per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

A tal fine risulta anche necessario, nello specifico caso di frazionamento, assicurare due posti auto per ogni alloggio soggetti a atto di vincolo pertinenziale (art. 11 comma 7 NTA Regolamento Urbanistico di Buti)

Precedentemente alla richiesta di Accertamento di Conformità per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, devono necessariamente, però, essere presentate:

- richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 del D.lgs n°42 del 22/01/2004) per le difformità prospettiche in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004), richiesta che presuppone il rilascio del provvedimento dietro la corresponsione di una sanzione;
- richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere strutturali;

La certezza in merito agli esiti della procedura per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, potrà aversi solo a seguito alle effettive presentazioni delle pratiche.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile (comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria per la presentazione), indipendentemente dalle scelte sulle procedure di sanatoria, si può ipotizzare, vista la complessità e natura degli abusi e delle difformità rilevate, in una percentuale pari al 5% da detrarre al valore finale di stima dei singoli beni.

In relazione a quanto sopra, relativamente alle verifiche di sanabilità degli abusi e difformità rilevate, pur nella volontà e rispetto del mandato ricevuto a fornire dati ed informazioni anche in ordine alle evidenti limitazioni d'indagine, lo scrivente precisa di non poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Alla luce di ciò, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, prudenziali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni dovute ad eventuali diverse interpretazioni dei tecnici e degli uffici preposti al ricevimento e all'istruttoria delle istanze ed anche a possibili modifiche delle normative.

In ultimo, si evidenzia che a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria dovrà anche essere presentata una nuova Attestazione Asseverata di Agibilità per le unità immobiliari oggetto di frazionamento. Per tale operazione si ipotizza un costo complessivo per le due abitazioni di €. 2.500,00.

Risulta inoltre opportuno segnalare che l'eventuale sanatoria delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, potrebbe essere occasione (non obbligo) per la revisione e suddivisione degli impianti per le unità eseguite. Ad oggi, infatti, gli impianti tecnologici presenti non risultano di utilizzo separato per le singole unità immobiliari.

La suddivisione impiantistica, più naturale e coerente, necessita però di opere specifiche, invasive e di rilevante consistenza e che al momento non possano essere economicamente quantificabili per la mancanza di un progetto impiantistico particolareggiato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

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.



Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di esproprio risulta realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n°51/1991, prat. n°14/1991, rilasciata, con prescrizioni, dal Sindaco del Comune di Buti in data 26/09/1991. Tale concessione autorizzava la realizzazione di un fabbricato artigianale con annessa abitazione.

- Concessione Edilizia n°57/1995, prat. n° 198/1994, rilasciata dal Sindaco del Comune di Buti in data 6/12/1995 per ultimazione dei lavori in variante al precedente progetto approvato con cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione.

In data 9/04/1997 viene presentata la Denuncia di Fine Lavori prot. n°4283 e successivamente richiesto il Permesso di Abitabilità prot. n°4282. A tal proposito si segnala che tale abitabilità non fu mai formalmente concessa dal Comune di Buti, ma che risulta comunque attestata ai sensi dell'art.4 del DPR. n°425 del 22/04/1994.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

La Concessione Edilizia n°51/1991 fu rilasciata con la prescrizione, tra le altre, di non realizzare la scala che dal piano primo conduceva al piano secondo sottotetto.

Tale scala, oggi esistente ed erroneamente rappresentata come legittima nella Concessione Edilizia n°57/1995, risulta essere quindi, data la prescrizione alla concessione rilasciata, oggetto di abuso edilizio da sanare.

Dal sopralluogo effettuato si sono, inoltre, evidenziate altre difformità presenti nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione. In particolare:

per l'unità immobiliare residenziale al piano terra (sub. 5 ex sub. 1)

- presenza di una parete divisoria in cartongesso a creare un vano studio ed un disimpegno in luogo del più ampio vano tra w.c. e cucina;

piccole difformità esterne sulla scala esclusiva di accesso all'abitazione;

per entrambe le unità immobiliari residenziali ai piani terra e primo (sub. 5 ex sub. 1 e sub. 6 ex sub. 3)

- esistenza di n°2 unità immobiliari ad uso residenziale, con l'abitazione oggetto di concessione di fatto frazionata in due unità residenziali (tale frazionamento appare anche dall'identificazione catastale);

per la resede a comune (sub. 4)

- difformità sul resede esterno a comune (sistemazione superfici, realizzazione di manufatti in legno per copertura mezzi e ricovero attrezzi)

Per la sanatoria delle difformità rilevate su tutte le unità immobiliari oggetto di esproprio (sub. 5 ex sub. 1, sub. 6 ex sub. 3 e subb. 2 e 4), salvo formale interpello del Comune di Buti, è possibile presentare, ai sensi art. 209 bis della L.R.Toscana n°65 del 10/11/2014, richiesta di Accertamento di Conformità per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

A tal fine risulta anche necessario, nello specifico caso di frazionamento, assicurare due posti auto per ogni



alloggio soggetti a atto di vincolo pertinenziale (art. 11 comma 7 NTA Regolamento Urbanistico di Buti)

Precedentemente alla richiesta di Accertamento di Conformità per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, devono necessariamente, però, essere presentate:

- richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 del D.lgs n°42 del 22/01/2004) per le difformità prospettiche in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004), richiesta che presuppone il rilascio del provvedimento dietro la corresponsione di una sanzione;
- richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere strutturali;

La certezza in merito agli esiti della procedura per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, potrà aversi solo a seguito alle effettive presentazioni delle pratiche.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile (comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria per la presentazione), indipendentemente dalle scelte sulle procedure di sanatoria, si può ipotizzare, vista la complessità e natura degli abusi e delle difformità rilevate, in una percentuale pari al 5% da detrarre al valore finale di stima dei singoli beni.

In relazione a quanto sopra, relativamente alle verifiche di sanabilità degli abusi e difformità rilevate, pur nella volontà e rispetto del mandato ricevuto a fornire dati ed informazioni anche in ordine alle evidenti limitazioni d'indagine, lo scrivente precisa di non poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Alla luce di ciò, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, prudenziali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni dovute ad eventuali diverse interpretazioni dei tecnici e degli uffici preposti al ricevimento e all'istruttoria delle istanze ed anche a possibili modifiche delle normative.

In ultimo, si evidenzia che a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria dovrà anche essere presentata una nuova Attestazione Asseverata di Agibilità per le unità immobiliari oggetto di frazionamento. Per tale operazione si ipotizza un costo complessivo per le due abitazioni di €. 2.500,00.

Risulta inoltre opportuno segnalare che l'eventuale sanatoria delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, potrebbe essere occasione (non obbligo) per la revisione e suddivisione degli impianti per le unità eseguite. Ad oggi, infatti, gli impianti tecnologici presenti non risultano di utilizzo separato per le singole unità immobiliari.

La suddivisione impiantistica, più naturale e coerente, necessita però di opere specifiche, invasive e di rilevante consistenza e che al momento non possano essere economicamente quantificabili per la mancanza di un progetto impiantistico particolareggiato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, 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.

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di esproprio risulta realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n°51/1991, prat. n°14/1991, rilasciata, con prescrizioni, dal Sindaco del Comune di Buti in data 26/09/1991. Tale concessione autorizzava la realizzazione di un fabbricato artigianale con annessa abitazione.
- Concessione Edilizia n°57/1995, prat. n° 198/1994, rilasciata dal Sindaco del Comune di Buti in data 6/12/1995 per ultimazione dei lavori in variante al precedente progetto approvato con cambio di destinazione



d'uso da artigianale a civile abitazione.

In data 9/04/1997 viene presentata la Denuncia di Fine Lavori prot. n°4283 e successivamente richiesto il Permesso di Abitabilità prot. n°4282. A tal proposito si segnala che tale abitabilità non fu mai formalmente concessa dal Comune di Buti, ma che risulta comunque attestata ai sensi dell'art.4 del DPR. n°425 del 22/04/1994.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal sopralluogo effettuato non si sono evidenziate particolari difformità ad esclusione di lievi differenze nelle misure, differenze comunque rientranti nelle tolleranze di legge.

Per la sanatoria delle difformità rilevate per le parti a comune, vedi quanto riportato per i beni 1 e 2 oggetto della presente procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore d'uso 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 viste le condizioni impiantistiche e la natura delle superfici e degli spazi proprie delle unità immobiliari, si è preferito non eseguire una separazione in lotti.

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** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2

Appartamento al piano primo accessibile da resede a comune con altre unità attraverso scala esterna e ballatoio di pertinenza esclusiva. L'appartamento è costituito da ingresso soggiorno, tinello, cucinotto, disimpegno notte, tre camere ed un bagno. Sono presenti due balconi sui fronti est ed ovest. Dal soggiorno risulta, inoltre, accessibile attraverso scala interna una soffitta al piano secondo, suddivisa in tre ambienti e con loggia aperta sul fronte sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 181.525,00

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.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2

Abitazione al piano terra, accessibile da resede a comune con altre unità attraverso loggia di pertinenza; è costituita da ingresso in vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero), disimpegno notte, due bagni, camera, studio e cucina. Dal vano adibito a soggiorno con angolo cottura, risulta accessibile il garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 5, Categoria A2

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



Valore di stima del bene: € 120.050,00

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.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T

Garage costituito da un unico vano di forma regolare, accessibile da resede a comune con altre unità e dall'interno, dall'abitazione al piano terra, da vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.625,00

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 - Appartamento Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	145,22 mq	1.250,00 €/mq	€ 181.525,00	100,00%	€ 181.525,00
Bene N° 2 - Appartamento Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2	96,04 mq	1.250,00 €/mq	€ 120.050,00	100,00%	€ 120.050,00
Bene N° 3 - Garage Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T	10,90 mq	1.250,00 €/mq	€ 13.625,00	100,00%	€ 13.625,00
Valore di stima:					€ 315.200,00

Valore di stima: € 315.200,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Attestazioine di Agibilità	1.250,00	€

Valore finale di stima: € 298.190,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che la presente perizia riguarda la riunione delle procedure R.E.I. 81/2005 e 149/2025.

La procedura risulta contraddistinta dalla trascrizione della Sentenza emessa dal Tribunale di Pisa n°968 del 23/07/2024 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della società "PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA", dell'atto di disposizione ai rogiti del Dott. Claudio Calderoni del 06/02/2017, rep. 11843, con cui la Sig.ra Sara Profeti acquistava, per i beni oggetto di esecuzione, la piena proprietà per la quota di 1/1 dai Sigg. Menchini Sergio e Felici Danila che si riservavano, ciascuno, il diritto di abitazione nella quota di 1/2 con reciproco accrescimento per gli stessi beni.

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 23/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 3 Altri allegati - LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICAZIONI NOTARILI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2

Appartamento al piano primo accessibile da resede a comune con altre unità attraverso scala esterna e ballatoio di pertinenza esclusiva. L'appartamento è costituito da ingresso soggiorno, tinello, cucinotto, disimpegno notte, tre camere ed un bagno. Sono presenti due balconi sui fronti est ed ovest. Dal soggiorno risulta, inoltre, accessibile attraverso scala interna una soffitta al piano secondo, suddivisa in tre ambienti e con loggia aperta sul fronte sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, il fabbricato all'interno del quale risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto, all'interno dell'UTOE n°2 di "Cascine di Buti - La Croce", risulta appartenere al "Regolamento urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato" come "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" (Art.34 NTA Regolamento Urbanistico di Buti). Si segnala, inoltre, che il predetto fabbricato risulta edificato in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2

Abitazione al piano terra, accessibile da resede a comune con altre unità attraverso loggia di pertinenza; è costituita da ingresso in vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero), disimpegno notte, due bagni, camera, studio e cucina. Dal vano adibito a soggiorno con angolo cottura, risulta accessibile il garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, il fabbricato all'interno del quale risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto, all'interno dell'UTOE n°2 di "Cascine di Buti - La Croce", risulta appartenere al "Regolamento urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato" come "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" (Art.34 NTA Regolamento Urbanistico di Buti). Si segnala, inoltre, che il predetto fabbricato risulta edificato in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T

Garage costituito da un unico vano di forma regolare, accessibile da resede a comune con altre unità e dall'interno, dall'abitazione al piano terra, da vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, il fabbricato all'interno del quale risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto, all'interno dell'UTOE n°2 di "Cascine di Buti - La Croce", risulta appartenere al "Regolamento urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato" come "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" (Art.34 NTA Regolamento Urbanistico di Buti). Si segnala, inoltre, che il predetto fabbricato risulta edificato in area di interesse paesaggistico sottoposta a tutela (art. 142 comma 1 lett. c, D.lgs n°42 del 22/01/2004).

Prezzo base d'asta: € 298.190,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.190,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	145,22 mq
Stato conservativo:	La presente unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere conservata con un grado sufficiente e comunque bisogna di alcune opere di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo accessibile da resede a comune con altre unità attraverso scala esterna e ballatoio di pertinenza esclusiva. L'appartamento è costituito da ingresso soggiorno, tinello, cucinotto, disimpegno notte, tre camere ed un bagno. Sono presenti due balconi sui fronti est ed ovest. Dal soggiorno risulta, inoltre, accessibile attraverso scala interna una soffitta al piano secondo, suddivisa in tre ambienti e con loggia aperta sul fronte sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati della procedura 81/2025 Sig. Sergio Menchini e Sig.ra Danila Felici.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	96,04 mq
Stato conservativo:	La presente unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere conservata con un grado sufficiente e comunque bisogna di alcune opere di manutenzione. Si segnalano porzioni di muratura con intonaci da ripristinare a causa dell'umidità di risalita.		
Descrizione:	Abitazione al piano terra, accessibile da resede a comune con altre unità attraverso loggia di pertinenza; è costituita da ingresso in vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero), disimpegno notte, due bagni, camera, studio e cucina. Dal vano adibito a soggiorno con angolo cottura, risulta accessibile il garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata della procedura 149/2025 Sig.ra Sara Profeti.		



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via di Cintoia, n°4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 777, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	10,90 mq
Stato conservativo:	La presente unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere in normale stato conservativo, bisognosa di alcune opere di manutenzione.		
Descrizione:	Garage costituito da un unico vano di forma regolare, accessibile da resede a comune con altre unità e dall'interno, dall'abitazione al piano terra, da vano adibito a soggiorno con angolo cottura (urbanisticamente locale di sgombero).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata della procedura 149/2025 Sig.ra Sara Profeti.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volotaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il .

Reg. gen. _____ - Reg. part. 2

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di (

Contro

Capitale: € 130.000,00

Rogante Dott

Data: (, , , ,)

Nº repertorio: 2

N° raccolta: .

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il

Reg. gen. ' - Reg. part. {

Quota: $1/2$

Importo: € 170.000,00

A favore di C

Coop.

Contro M.....

Capitale: € 164.375,52

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: :

Nº repertorio:

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

(

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il :

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1000

Quota: 1/1

A favore di 7

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T, 1, 2



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il

Reg. gen. 1 - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di C

Contro

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Dott.

Data: 05/12/2014

N° repertorio:

N° raccolta: 1

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il

Reg. gen. 2 - Reg. part.

Quota: 1/2

Importo: € 170.000,00

A favore di

Coop.

Contro

Capitale: € 164.375,52

Rogante: Tribunale di Pisa

Data:

N° repertorio:

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. 1 - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di T

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro P

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI CINTOIA, N°4, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il

Reg. gen. 1 - Reg. part. 2



Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di

Contro M

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Dott.

Data: 0

N° repertorio: 2

N° raccolta:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/2

Importo: € 170.000,00

A favore di

Coop.

Contro

Capitale: € 164.375,52

Rogante: Tribunale di Pisa

Data:

N° repertorio:

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. , 5 - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

