

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa – Via Livornese 538/542, La Vettola .....	5
<b>Bene N° 2</b> – Manufatti ubicati in Pisa – Via Livornese, La Vettola.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La vettola .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati a Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	13
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	16
Stato di occupazione.....	16



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	21
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	22
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicato in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	28
Riepilogo bando d'asta .....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 270.000,00</b> .....	31



## INCARICO

---

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 27/07/2022 depositava nel fascicolo telematico verbale di giuramento .

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542 - La Vettola
- **Bene N° 2** - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese - La Vettola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese - La Vettola

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, Via Livornese nc. 538, compreso locale tecnico e locale autorimessa entrambi posti al piano terra del medesimo edificio . L'unità abitativa ha accesso dalla Via Livornese tramite passo a comune, resede e vano scala condominiali, ed è composta da ingresso, cucina / tinello con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno reparto notte, due w.c. e tre camere di cui due con balcone . Fanno parte inoltre, in proprietà esclusiva, locale tecnico e locale autorimessa, quest'ultimo contraddistinto dal nc. 542, entrambi posti al piano terra dello stesso fabbricato . Si evidenzia che il balcone accessibile dal tinello è stato chiuso con infissi, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . È inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11/01/2023 è stato effettuato il sopralluogo congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni da periziare . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Piena proprietà di manufatti adibiti a magazzini e ricovero macchinari, costituiti da due corpi di fabbrica elevati su unico piano fuori terra, compreso terreno circostante, ubicati nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Detti manufatti sono stati realizzati nell'anno 1975 in assenza di titoli abilitativi, pertanto oggetto ad istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, presentata in data 07/04/1986,



prot. gen. n. 14148 . Per la sua definizione gli esecutati hanno presentato istanza per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica pratica n. 1434 del 31/03/2022, ed in data 22/06/2022 l'esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne ha richiesto l'archiviazione . Considerato quanto sopra sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al termine dei quali è emerso che per l'eventuale definizione della pratica di condono è necessaria la presentazione di nuova richiesta di riqualificazione paesaggistica, corredata dai Nulla Osta rilasciati dai competenti enti . Pareri che gli uffici deputati, circa i termini di ammissione delle istanze, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici, che esula dalla natura del mandato ricevuto dallo scrivente . Pertanto, in indirizzo prudenziale, considerata la presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa in merito al rilascio di Nulla Osta relativi alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli abilitativi, si ritiene considerare i manufatti, di cui al presente bene, sprovvisti di legittimità urbanistica e pertanto da demolire .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11/01/2023 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni di cui alla presente procedura esecutiva . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

Piena proprietà di appezzamento di terreno destinato ad orto ed oliveto posto nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Si evidenzia la presenza di alcuni manufatti adibiti a ricovero animali e deposito di attrezzature e materiali, realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere .

Il terreno è inserito in contesto agricolo posto nella vicinanze di immobili aventi destinazione d'uso prevalentemente a carattere residenziale .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11/01/2023 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni di cui alla presente procedura esecutiva . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542, La Vettola
- **Bene N° 2** - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese, La Vettola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese, La Vettola



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA**

---

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

### **BENE N° 2 – MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

Si evidenzia che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2 pervenuto per successione legittima dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi il 13/02/2020 dichiarazione n. 42038/88888/21 del giorno 11/02/2021, trascritta il 15/02/2021 al n. 2883 del registro generale ed al n. 2022 del registro particolare . Per mezzo di detta successione, nei diritti del de cuius spettanti sui beni in oggetto pari alla quota di 1/2 dell'intera ed indivisa proprietà, sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro (1/4 ciascuno), il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite . La relativa accettazione espressa di eredità è stata trascritta il 30/07/2021 al n. 16731 del registro generale ed al n. 11886 del registro particolare .

### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

Si evidenzia che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2 pervenuto per successione legittima dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi il 13/02/2020 dichiarazione n. 42038/88888/21 del giorno 11/02/2021, trascritta il 15/02/2021 al n. 2883 del registro generale ed al n. 2022 del registro particolare . Per mezzo di detta successione nei diritti del de cuius spettanti sui beni in oggetto, pari alla quota di 1/2 dell'intera ed indivisa proprietà, sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro (1/4 ciascuno), il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite . La relativa accettazione espressa di eredità è stata trascritta il 30/07/2021 al n. 16731 del registro generale ed al n. 11886 del registro particolare .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

Quanto in oggetto confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, scale a comune, per più lati con resede comune, salvo se altri .

#### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Quanto in oggetto confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa, rimanente proprietà degli esecutati di cui al successivo bene n° 3, salvo se altri .





### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA

Quanto in oggetto confina con proprietà degli esecutati di cui al precedente bene n° 2, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa, salvo se altri .

### CONSISTENZA

#### BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,97 mq	114,08 mq	1	114,08 mq	2,77 m	2
Balcone scoperto	24,93 mq	24,93 mq	0.25	6,23 mq	0,00 m	2
Locale autoclave	3,83 mq	4,71 mq	0.3	1,41 mq	2,30 m	T
Autorimessa	15,73 mq	17,55 mq	0.5	8,78 mq	2,28 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione delle planimetrie catastali, dai titoli edilizi e da misurazioni sul posto .

#### BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,90 mq	36,13 mq	1	36,13 mq	2,69 m	T
Ripostiglio	9,98 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	2,05 m	T
Tettoia	16,72 mq	16,72 mq	0.25	4,18 mq	0,00 m	T
Locale di sgombero	19,86 mq	20,29 mq	1	20,29 mq	2,87 m	T
Ricovero attrezzi	16,37 mq	17,87 mq	1	17,87 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale manufatti :</b>				<b>90,77 mq</b>		
<b>Superficie Catastale Particella 532 :</b>				<b>380,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione delle planimetrie catastali e da misurazioni sul posto . Le altezze indicate risultano essere la media di quelle rilevate . Come riportato nel paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA", i manufatti di cui sopra non risultano legittimi sotto il profilo urbanistico, pertanto, per le motivazioni in esso riportate, la valutazione verrà effettuata tenendo conto della sola consistenza della Particella 532, che risulta avere una superficie catastale di mq. 380,00, detratta dall'importo delle spese di demolizione di tali manufatti .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	2640,00 mq	2640,00 mq	1	2640,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2640,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2640,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del bene è stata ricavata dalla visura catastale .

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA**

I beni sono correttamente intestati alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente per la quota di 3/4 ed 1/4 dell'intera ed indivisa proprietà . La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta intestataria del diritto di abitazione per la quota di 1/2 .

L'unità immobiliare per civile abitazione, con il locale tecnico del piano terra, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 53, Particella 343 sub. 8 . L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 07/04/2014, pratica n. PI0073993 (n. 44638.1/2014);
- variazioni nel quadro tariffario del 01/01/1994 e 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il locale autorimessa risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 53, Particella 343 sub. 3 . L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 07/04/2014, pratica n. PI0073990 (n. 44635.1/2014);
- variazioni nel quadro tariffario del 01/01/1994 e 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

Il bene è correttamente intestato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente per la quota di 3/4 ed 1/4 dell'intera ed indivisa proprietà . La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta intestataria del diritto di abitazione per la quota di 1/2 . I manufatti risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio



53, Particella 532 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 07/04/2014, pratica n. PI0074047 (n. 44692.1/2014);
- variazioni nel quadro tariffario del 01/01/1994 e 01/01/1992;
- classamento del 25/01/1991 in atti dal 16/11/1992 (n.94/1991);
- costituzione del 25/01/1991 in atti dal 31/01/1991 Condonò n. 7086/86 (n. 94.1/1991).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

Il bene è correttamente intestato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente per la quota di 3/4 ed 1/4 dell'intera ed indivisa proprietà, censito al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel Foglio 53, Particella 55 .

L'attuale censimento deriva da :

- tipo mappale in atti dal 03/07/1993 (n.5309.1/1988);
- frazionamento in atti dal 12/04/1988 (n. 60.1/1986);
- frazionamento in atti dal 05/08/1986 (n.2278);
- frazionamento del 12/05/1973 in atti dal 01/01/1981 (n.82480);
- variazione del 31/12/1974 in atti dal 23/11/1980 (n. 880);
- impianto meccanografico del 02/03/1977.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	53	343	8	1	A2	2	7		876,69 €	T-2		
	53	343	3	1	C6	2	18		60,43 €	T		

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti sono state rilevate alcune difformità . La rappresentazione grafica dell'unità abitativa differisce dallo stato dei luoghi per la diversa disposizione degli spazi interni, diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture interne ed esterne, mancata rappresentazione di due finestre (w.c. e camera lato nord) e modesta diminuzione dell'altezza utile interna, mentre l'altezza rilevata nel locale tecnico risulta maggiore di quella indicata in detto documento . Si evidenzia che il balcone accessibile dal locale cucina/tinello è stato chiuso con infissi, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . Le difformità rilevate nel locale autorimessa consistono nella realizzazione di porta interna di collegamento con il corridoio condominiale, oltre ad essere stata rilevata una



maggiore altezza di quella indicata nella planimetria catastale in atti . Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni, ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale, con presentazione di nuove planimetrie a variazione per un costo complessivo pari ad €. 850,00 (Euro ottocentocinquanta//00), compreso spese tecniche e diritti catastali .

## **BENE N° 2 – MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	53	532		1	C2	2	71	123 mq	227,34 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti sono state rilevate alcune difformità . Nel manufatto in muratura adibito a magazzino e ripostiglio è stata realizzata una porta interna di collegamento, il ripostiglio in parte è stato adibito a w.c. ed in parte a forno e le altezze interne rilevate differiscono da quelle riportate in detto documento . Il manufatto realizzato in muratura e lamiera, adibito a locale di sgombero e ricovero attrezzi, differisce dalla planimetria in atti per consistenza ed altezze interne, oltre ad essere stata rilevata la diversa disposizione delle aperture e dei locali . Come in precedenza indicato, quanto sopra è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi, pertanto oggetto ad istanza di condono edilizio . Per la definizione di tale istanza dovrà essere presentata nuova pratica di riqualificazione paesaggistica corredata dai Nulla Osta rilasciati dai competenti enti . Considerato che le sedute svolte presso i pubblici uffici non hanno dato certezza dell'esito positivo di detta pratica, tenuto conto della presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa in merito al rilascio di Nulla Osta relativi alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli abilitativi, si ritiene considerare i manufatti, di cui al presente bene, sprovvisti di legittimità urbanistica e pertanto da demolire . La valutazione del bene terrà conto anche dell'aggiornamento catastale, che dovrà essere presentato a seguito del ripristino dei luoghi allo stato legittimo .

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA (PI) - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
53	55				Seminativo arborato	2	2640 mq	14,29 €	6,82 €	



## **Corrispondenza catastale**

Il terreno è destinato in parte ad orto e per la maggiore superficie ad oliveto . Si evidenzia la presenza di alcuni manufatti destinati a ricovero animali e deposito di attrezzature e materiali, realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere .

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

Sono state richieste visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie e presentazione di istanza di accesso agli atti per la documentazione urbanistica .

### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

É stata richiesta visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale, ispezione ipotecaria e presentazione di istanza di accesso agli atti per la documentazione urbanistica .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

É stata richiesta visura storica, estratto di mappa, certificato di destinazione urbanistica al Comune di Pisa e ispezione ipotecaria .

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

I beni risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la loro destinazione .

### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Il manufatto in muratura risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, in esercizio funzionale per la sua destinazione, salvo precisare la presenza di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura .

Il manufatto realizzato in lamiera e muratura risulta in modesto stato di manutenzione e conservazione .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Al data del sopralluogo il terreno risultava in parte coltivato e per la maggior superficie destinato ad oliveto, in buono stato conservativo .

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

I beni fanno parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine, in particolare il resede che contorna il fabbricato sui quattro lati .

### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Il bene non risulta avere parti in comune con altri immobili .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Il bene non risulta avere parti in comune con altri immobili .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute . L'accesso ai beni avviene tramite diritto di passo su una striscia di terreno di larghezza ml. 5 che dalla Via Livornese costeggia il confine sud .



## **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Il bene verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati e nascenti dalla stato dei luoghi . Come riportato nella certificazione notarile in atti, il bene è gravato "*...da servitù di passo con qualsiasi mezzo di larghezza mt. 5 a favore dell'appezzamento di terreno distinto allo stesso foglio mappale 432, come risulta dall'atto Notaio Salemi del 27 febbraio 1978 trascritto a Pisa al n. 2609 del 1978*".

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Il bene verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati e nascenti dalla stato dei luoghi . Come riportato nella relazione notarile in atti, il bene è gravato "*...da servitù di passo con qualsiasi mezzo di larghezza mt. 5 a favore dell'appezzamento di terreno distinto allo stesso foglio mappale 432, come risulta dall'atto Notaio Salemi del 27 febbraio 1978 trascritto a Pisa al n. 2609 del 1978*".

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

Il fabbricato, di cui sono parte integrante i presenti beni, è di vecchia costruzione, formato da tre piani fuori terra, copertura a padiglione con sovrastante manto in tegole marsigliesi, canali di gronda e pluviali in rame, balconi in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate . Nella parte inferiore di alcuni balconi sono presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua, che causano il rigonfiamento dei ferri di armatura con conseguente distacco del cls . Le scale a comune sono rivestite in marmo dotate di ringhiera in ferro . L'unità abitativa ha infissi esterni in alluminio con vetro semi doppio, controinfisso in alluminio e vetro, dotati di avvolgibili in pvc . Le porte interne sono in legno, alcune con inserti in vetro, pavimenti in gres porcellanato e battiscopa in ramino color noce . I w.c. hanno pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica, entrambi dotati di w.c., bidet, lavabo e doccia . Da informazioni rese durante il sopralluogo, il w.c. di maggiore consistenza (quello posto ad est), è stato recentemente ristrutturato ed i sanitari sono del tipo sospeso . I balconi hanno pavimentazione in gres e parapetti in ferro . Si evidenzia che il balcone posto sul lato nord, accessibile dal tinello, è stato chiuso con infissi in alluminio, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico posto nell'ingresso . L'impianto di riscaldamento è autonomo, radiatori in ghisa e caldaia marca Fer accessibile dal balcone del tinello . L'unità è dotata di impianto di climatizzazione nel reparto notte e di autoclave posto nel locale tecnico al piano terra, accessibile dal resede comune tramite porta in ferro, ed ha pavimentazione in gres . Il contatore del gas metano è posto sulla facciata lato nord, mentre i contatori dell'acqua e dell'energia elettrica sono collocati in apposito scomparto posto all'interno del vano scala, in prossimità del portone di ingresso . Il locale autorimessa è accessibile da infisso basculante, ha pavimentazione in gres, porta interna in legno, impianto elettrico in parte fuori traccia ed in parte entro traccia e dotato di presa d'acqua con pilozzo .

## **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

I manufatti risultano di vecchia costruzione, realizzati con materiali tra loro differenti . Il manufatto interamente realizzato in muratura è composto da due corpi di fabbrica adiacenti aventi tra loro altezze differenti, dotati di copertura con unica falda provvista della sola guaina impermeabilizzante . La tettoia, realizzata in aderenza del corpo di fabbrica avente maggiore altezza, ha struttura in ferro e copertura in parte il lastre di cemento-amianto (eternit) ed in parte in pannelli di resina, si evidenzia che alcuni elementi risultano danneggiati . La porzione avente maggiore consistenza è dotata di infissi in alluminio e vetro e controinfissi in legno, internamente dotata di cucina e camino . Si evidenziano infiltrazioni presenti sul soffitto . La porzione avente minore consistenza è composta da due locali tra loro indipendenti . Un locale è adibito a w.c. con



pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica, dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia . L'altro locale è adibito a forno . Il manufatto in parte realizzato in muratura ed in parte con struttura in ferro e tamponamento in lamiera ondulata, ha copertura il lastre di cemento-amianto (eternit), il tutto in modesto stato di manutenzione e conservazione .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Il terreno è pianeggiante inserito in contesto agricolo posto nella vicinanze di immobili aventi destinazione d'uso prevalentemente a carattere residenziale . In parte è destinato ad orto e per la maggior superficie a oliveto, in normale esercizio funzionale .

Si evidenzia la presenza di alcuni manufatti adibiti a ricovero animali e deposito di attrezzature e materiali, realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere .

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---

Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla parte eseguita .

#### **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla parte eseguita .

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

---

Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla parte eseguita .

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

---





<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/07/1973 al 13/02/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Pasquale Salemi	07/07/1973	86194	5805
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	10/07/1973	7514	5511
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/02/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	15/02/2021	2883	2022
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pisa	11/02/2021	42038	88888		

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.

Come riportato nella certificazione notarile in atti, la relativa accettazione di eredità è stata trascritta il 30/07/2021 al n. 16731 del registro generale ed al n. 11886 del registro particolare .



**BENE N° 2 – MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 01/02/1991 al 13/02/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Francesco Gambini	01/02/1991	29481	13172
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	12/02/1991	2263	1732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/02/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	15/02/2021	2883	2022
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pisa	11/02/2021	42038	88888		

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.

Come riportato nella certificazione notarile in atti, la relativa accettazione di eredità è stata trascritta il 30/07/2021 al n. 16731 del registro generale ed al n. 11886 del registro particolare .



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE - LA VETTOLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1991 al 13/02/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Francesco Gambini	01/02/1991	29481	13172
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	12/02/1991	2263	1732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/02/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	15/02/2021	2883	2022
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pisa	11/02/2021	42038	88888		

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.

Come riportato nella certificazione notarile in atti, la relativa accettazione di eredità è stata trascritta il 30/07/2021 al n. 16731 del registro generale ed al n. 11886 del registro particolare .

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA  
UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 - LA VETTOLA**

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 27/04/2010  
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 1618  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Notaio dott. Nicola Mancioppi  
Data: 20/04/2010  
N° repertorio: 35557  
N° raccolta: 19191  
Note: La presente formalità è iscritta contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i beni sono pervenuti agli esecutati, ciascuno per i propri diritti, per l'intera proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 27/04/2010  
Reg. gen. 7877 - Reg. part. 1617  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Notaio dott. Nicola Mancioppi  
Data: 20/04/2010  
N° repertorio: 35556  
N° raccolta: 19190  
Note: La presente formalità è iscritta contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i beni sono pervenuti agli esecutati, ciascuno per i propri diritti, per l'intera proprietà.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 18/01/2022  
Reg. gen. 758 - Reg. part. 551  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, le ipoteche volontarie sono esenti da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri per la cancellazione del



pignoramento immobiliare ammontano ad €. 294,00, spese notarili escluse .

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che agli atti della procedura sono stati depositati ricorsi per intervento nella presente procedura esecutiva dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

## **BENE N° 2 - MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 18/01/2022  
Reg. gen. 758 - Reg. part. 551  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate gli oneri per la cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad €. 294,00, spese notarili escluse .

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che agli atti della procedura sono stati depositati ricorsi per intervento nella presente procedura esecutiva dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 18/01/2022  
Reg. gen. 758 - Reg. part. 551  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate gli oneri per la cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad €. 294,00, spese notarili escluse .

Oltre a quanto sopra il bene non risulta gravato da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nella certificazione notarile in atti .

Si evidenzia infine che agli atti della procedura sono stati depositati ricorsi per intervento nella presente procedura esecutiva dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA**

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il fabbricato, di cui sono parte integrante i presenti beni immobiliari, è posto in ambito Q3c - Assetti Urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Art. 1.2.2.4 N.T.A.) .

### **BENE N° 2 – MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il bene in parte è posto in "Zone agricole di sviluppo" regolamentate dal Titolo III - Cap. IV : Zone Agricole e dal Titolo V - Cap. II - Art. 56 - "Zone agricole di sviluppo : nuovi edifici ad uso abitativo" delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti, ultima la n° 22 del 23.06.2014 . In parte in zona "Agricolo Paesaggistico" (Art. 1.1.1.7 N.T.A.) .

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pisa in data 22/02/2023, prot. urb. 037, il terreno rientra nelle "Zone agricole di sviluppo" regolamentate dal Titolo III - Cap. IV : Zone Agricole e dal Titolo V - Cap. II - Art. 56 - "Zone agricole di sviluppo : nuovi edifici ad uso abitativo" delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti, ultima la n° 22 del 23.06.2014 .

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA**

---

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



I beni in oggetto sono parte integrante di maggior edificio costruito con Licenza n. 372 rilasciata dal Comune di Pisa in data 05/08/1972 e successiva variante Licenza n. 608 del 23/11/1973 con Autorizzazione di Abitabilità n. 2304 del 07/12/1973 .

L'unità abitativa è stata oggetto alla realizzazione di alcune opere interne previa presentazione di pratica edilizia in data 13/05/1995, prot. gen. 26607, prot. part. 1309 .

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato nei titoli edilizi di cui sopra, sono state riscontrate alcune difformità nell'unità abitativa, nel locale tecnico e nell'autorimessa . Nell'unità abitativa le difformità rilevate consistono nella diversa disposizione degli spazi interni, nel diverso dimensionamento dei balconi, nel diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne, nel diverso spessore di una muratura interna, oltre ad essere stata rilevata una modesta diminuzione dell'altezza utile interna . Si evidenzia inoltre che il balcone posto sul lato nord, accessibile dal locale cucina/tinello, è stato chiuso con infissi, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . Nel locale tecnico e nell'autorimessa è stata rilevata un'altezza maggiore di quella indicata nei titoli licenziati, inoltre nel primo locale non è presente alcuna porta interna, mentre nell'autorimessa è stata realizzata una porta di collegamento con il corridoio comune . Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità dei beni ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza di essi, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento//00), mentre per rimuovere gli infissi e ripristinare il balcone lato nord, accessibile dal tinello, il costo stimato è di €. 800,00 (Euro ottocento//00). In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò 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 che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione . L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) . Il locale ad uso autorimessa non ricade nell'applicazione di tale normativa .



## **BENE N° 2 – MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

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

I manufatti sono stati realizzati nell'anno 1975 in assenza di titoli abilitativi, pertanto oggetto ad istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/198, presentata in data 07/04/1986, pratica n. 14148 . Per la sua definizione gli esecutati hanno presentato istanza per Accertamento Compatibilità Paesaggistica in data 30/03/2022, prot. gen. 34487, pratica n. 1434, ed in data 22/06/2022 ne hanno richiesto l'archiviazione .

Atteso quanto sopra sono stati eseguiti ulteriori accertamenti urbanistici presso gli Uffici Tecnici Comunali, al termine dei quali è emerso che per la definizione della pratica di condono è necessaria la presentazione di nuova istanza di riqualificazione paesaggistica, corredata dai Nulla Osta rilasciati dai competenti enti . Pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Pertanto, in indirizzo prudenziale, considerata la presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa in merito al rilascio di Nulla Osta relativi alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli abilitativi, si ritiene considerare i manufatti, di cui al presente bene, sprovvisti di legittimità urbanistica e pertanto da demolire con costo stimato pari ad €. 15.000,00 (Euro quindicimila//00), comprensivo di ogni onere amministrativo, dello smaltimento del materiale di risulta, della bonifica dei rifiuti speciali (lastre di cemento-amianto "eternit") e quant'altro necessario per ripristinare lo stato legittimo .

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO E LOCALE AUTORIMESSA UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE 538/542 – LA VETTOLA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni rese dalla parte esecutata in sede di sopralluogo, i beni non sono soggetti ad amministrazione condominiale .

## **BENE N° 2 – MANUFATTI UBICATI IN PISA - VIA LIVORNESE – LA VETTOLA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene n° 2 è formato da manufatti privi di regolarità urbanistica, per le motivazioni riportate nel capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA", visti i relativi costi stimati in perizia per il ripristino dello stato legittimo, si costituisce un unico Lotto al fine di poter realizzare una migliore vendita dei beni ignorati .

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

- **Bene N° 1** - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542 - La Vettola  
Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, Via Livornese nc. 538, compreso locale tecnico e locale autorimessa entrambi posti al piano terra del medesimo edificio . L'unità abitativa ha accesso dalla Via Livornese tramite passo a comune, resede e vano scala condominiali, ed è composta da ingresso, cucina / tinello con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno reparto notte, due w.c. e tre camere di cui due con balcone . Fanno parte inoltre, in proprietà esclusiva, locale tecnico e locale autorimessa, quest'ultimo contraddistinto dal nc. 542, entrambi posti al piano terra dello stesso fabbricato . Si evidenzia che il balcone accessibile dal tinello è stato chiuso con infissi, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . É inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge .

Identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 343, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 53, Part. 343, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 247.950,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 1.900,00 (Euro/metroquadro millenovecento/00) .

- **Bene N° 2** - Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese - La Vettola  
Piena proprietà di manufatti adibiti a magazzini e ricovero macchinari, costituiti da due corpi di fabbrica elevati su unico piano fuori terra, compreso terreno circostante, ubicati nel Comune di Pisa, frazione La



Vettola, all'interno di Via Livornese . Detti manufatti sono stati realizzati nell'anno 1975 in assenza di titoli abilitativi, pertanto oggetto ad istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, presentata in data 07/04/1986, prot. gen. n. 14148 . Per la sua definizione gli esecutati hanno presentato istanza per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica pratica n. 1434 del 31/03/2022, ed in data 22/06/2022 l'esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne ha richiesto l'archiviazione . Considerato quanto sopra sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al termine dei quali è emerso che per l'eventuale definizione della pratica di condono è necessaria la presentazione di nuova richiesta di riqualificazione paesaggistica, corredata dai Nulla Osta rilasciati dai competenti enti . Pareri che gli uffici deputati, circa i termini di ammissione delle istanze, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici, che esula dalla natura del mandato ricevuto dallo scrivente . Pertanto, in indirizzo prudenziale, considerata la presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa in merito al rilascio di Nulla Osta relativi alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli abilitativi, si ritiene considerare i manufatti, di cui al presente bene, sprovvisti di legittimità urbanistica e pertanto da demolire .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 532, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.100,00

Considerato quanto indicato nel capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA", in merito alla presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa circa il rilascio di Nulla Osta relativa alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli autorizzativi oggetto ad istanza di condono edilizio, dovendo determinare il valore del bene, la stima del presente bene verrà eseguita tenendo conto della superficie catastale della Particella 532, detraendo da tale importo i costi per la demolizione dei manufatti presenti (€15.000,00 coto stimato per la demolizione) . Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, la destinazione delle aree circostanti ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dei terreni come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la destinazione culturale, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili similari rilevate dall'Agenzia del Territorio . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, la sua destinazione, l'ubicazione ed il costo necessario per la rimozione dei manufatti realizzati senza titoli autorizzativi, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 45,00 (Euro/metroquadro quarantacinque/00) .

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese - La Vettola

Piena proprietà di appezzamento di terreno destinato ad orto ed oliveto posto nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Si evidenzia la presenza di alcuni manufatti adibiti a ricovero animali e deposito di attrezzature e materiali, realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . Il terreno è inserito in contesto agricolo posto nella vicinanza di immobili aventi destinazione d'uso prevalentemente a carattere residenziale .

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 53, Part. 55, Qualità Seminativo arborato

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



Valore di stima del bene: € 26.400,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, la destinazione delle aree circostanti ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dei terreni come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la destinazione colturale, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, la sua destinazione, l'ubicazione ed il costo necessario per la rimozione dei manufatti realizzati senza titoli autorizzativi, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 10,00 (Euro/metroquadro dieci/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e locale autorimessa in Pisa - Via Livornese 538/542 - La Vettola	130,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 247.950,00	100,00%	€ 247.950,00
<b>Bene N° 2</b> - Manufatti in Pisa - Via Livornese - La Vettola	380,00 mq superficie catastale Particella 532	45,00 €/mq	€ 17.100,00	100,00%	€ 17.100,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno in Pisa - Via Livornese - La Vettola	2640,00 mq	10,00 €/mq	€ 26.400,00	100,00%	€ 26.400,00
				Valore di stima:	€ 291.450,00

Valore di stima: € 291.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per aggiornamento catastale	850,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Costo per rimozione infissi chiusura balcone	800,00	€
Costo demolizione manufatti di cui al Bene N° 2	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 270.300,00 che si arrotonda ad € 270.000,00**



Per quanto riguarda il Bene N° 1, il valore complessivo pari ad €. 247.950,00 viene decurtato dei costi per la presentazione di aggiornamento catastale, per la presentazione di eventuale pratica a sanatoria e per la rimozione della chiusura del balcone con infissi . Pertanto il valore finale di detto bene è pari ad €. 241.800,00 (€. 247.950,00 - 850,00 - 4.500,00 - 800,00) . Per quanto riguarda il Bene N° 2, il valore della superficie della Particella 532, pari ad €. 17.100,00 viene decurtato dei costi per la demolizione dei manufatti pari ad €. 15.000,00 (Euro quindicimila//00), comprensivo di ogni onere amministrativo, dello smaltimento del materiale di risulta, della bonifica dei rifiuti speciali (lastre di cemento-amianto "eternit") e quant'altro necessario per ripristinare lo stato legittimo . Pertanto il valore finale di detto bene risulta essere pari ad €. 2.100,00 (€. 17.100,00 - 15.000,00) . Per quanto riguarda il Bene N° 3, la stima ha tenuto conto dello stato dei luoghi e degli costi necessari per rimuovere i manufatti realizzati senza titoli autorizzativi . Pertanto il valore finale di detto bene risulta essere pari ad €. 26.400,00 . Considerato quanto sopra, il valore finale complessivo dei beni oggetto della presente procedura risulta essere pari ad €. 270.300,00 (€. 241.800,00 + 2.100,00 + 26.400,00), che si arrotonda ad **€. 270.000,00 (Euro duecentosettantamila//00)** .

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva e particolarità da segnalare .

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

San Giuliano Terme, li 10/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Arrighi Giacomo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione e rinuncia parziale all'esecuzione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure storiche catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico
- ✓ Google Earth
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Riprese fotografiche dei beni



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento e locale autorimessa ubicati in Pisa - Via Livornese 538/542 – la Vettola  
Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, Via Livornese nc. 538, compreso locale tecnico e locale autorimessa entrambi posti al piano terra del medesimo edificio . L'unità abitativa ha accesso dalla Via Livornese tramite passo a comune, resede e vano scala condominiali, ed è composta da ingresso, cucina / tinello con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno reparto notte, due w.c. e tre camere di cui due con balcone . Fanno parte inoltre, in proprietà esclusiva, locale tecnico e locale autorimessa, quest'ultimo contraddistinto dal nc. 542, entrambi posti al piano terra dello stesso fabbricato . Si evidenzia che il balcone accessibile dal tinello è stato chiuso con infissi, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . È inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 343, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 53, Part. 343, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) . Destinazione urbanistica: nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il fabbricato, di cui sono parte integrante i presenti beni immobiliari, è posto in ambito Q3c - Assetti Urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Art. 1.2.2.4 N.T.A.) .
- **Bene N° 2** – Manufatti ubicati in Pisa - Via Livornese – La Vettola  
Piena proprietà di manufatti adibiti a magazzini e ricovero macchinari, costituiti da due corpi di fabbrica elevati su unico piano fuori terra, compreso terreno circostante, ubicati nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Detti manufatti sono stati realizzati nell'anno 1975 in assenza di titoli abilitativi, pertanto oggetto ad istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, presentata in data 07/04/1986, prot. gen. n. 14148 . Per la sua definizione gli esecutati hanno presentato istanza per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica pratica n. 1434 del 31/03/2022, ed in data 22/06/2022 l'esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne ha richiesto l'archiviazione . Considerato quanto sopra sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al termine dei quali è emerso che per l'eventuale definizione della pratica di condono è necessaria la presentazione di nuova richiesta di riqualificazione paesaggistica, corredata dai Nulla Osta rilasciati dai competenti enti . Pareri che gli uffici deputati, circa i termini di ammissione delle istanze, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici, che esula dalla natura del mandato ricevuto dallo scrivente . Pertanto, in indirizzo prudenziale, considerata la presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa in merito al rilascio di Nulla Osta relativi alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli abilitativi, si ritiene considerare i manufatti, di cui al presente bene, sprovvisti di legittimità urbanistica e pertanto da demolire . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 532, Zc. 1, Categoria C2 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) . Destinazione urbanistica: nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il bene in parte è posto in "Zone agricole di sviluppo" regolamentate dal Titolo III - Cap. IV : Zone Agricole e dal Titolo V - Cap. II - Art. 56 - "Zone agricole di sviluppo : nuovi edifici ad uso abitativo" delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti, ultima la n° 22 del 23.06.2014 . In parte in zona "Agricolo Paesaggistico" (Art. 1.1.1.7 N.T.A.) .
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Pisa - Via Livornese – La Vettola  
Piena proprietà di appezzamento di terreno destinato ad orto ed oliveto posto nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Si evidenzia la presenza di alcuni manufatti adibiti a



ricovero animali e deposito di attrezzature e materiali, realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . Il terreno è inserito in contesto agricolo posto nella vicinanze di immobili aventi destinazione d'uso prevalentemente a carattere residenziale . Identificato al Catasto Terreni - Fg. 53, Part. 55, Qualità Seminativo arborato . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pisa in data 22/02/2023, prot. urb. 037, il terreno rientra nelle "Zone agricole di sviluppo" regolamentate dal Titolo III - Cap. IV : Zone Agricole e dal Titolo V - Cap. II - Art. 56 - "Zone agricole di sviluppo : nuovi edifici ad uso abitativo" delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti, ultima la n° 22 del 23.06.2014 .

**Prezzo base d'asta: € 270.000,00 (Euro duecentosettantamila//00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento e locale autorimessa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa - Via Livornese 538/542 - La Vettola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e locale autorimessa Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 343, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 53, Part. 343, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	130,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la loro destinazione .		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, Via Livornese nc. 538, compreso locale tecnico e locale autorimessa entrambi posti al piano terra del medesimo edificio . L'unità abitativa ha accesso dalla Via Livornese tramite passo a comune, resede e vano scala condominiali, ed è composta da ingresso, cucina/tinello con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno reparto notte, due w.c. e tre camere di cui due con balcone . Fanno parte inoltre, in proprietà esclusiva, locale tecnico e locale autorimessa, quest'ultimo contraddistinto dal nc. 542, entrambi posti al piano terra dello stesso fabbricato . Si evidenzia che il balcone accessibile dal tinello è stato chiuso con infissi, opera realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . É inoltre compresa la comproprietà di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge ..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla parte eseguita .		

<b>Bene N° 2 - Manufatti</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa - Via Livornese		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Manufatti Identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 532, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie Catastale Particella 532</b>	380,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il manufatto in muratura risulta i sufficiente stato di manutenzione e conservazione, in esercizio funzionale per la sua destinazione, salvo precisare la presenza di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura . Il manufatto realizzato in lamiera e muratura risulta in modesto stato di manutenzione e conservazione .		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di manufatti adibiti a magazzini e ricovero macchinari, costituiti da due corpi di fabbrica elevati su unico piano fuori terra, compreso terreno circostante, ubicati nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Detti manufatti sono stati realizzati nell'anno 1975 in assenza di titoli abilitativi, pertanto oggetto ad istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, presentata in data 07/04/1986, prot. gen. n. 14148 . Per la sua definizione gli eseguiti hanno presentato istanza per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica pratica n. 1434 del 31/03/2022, ed in data 22/06/2022 l'esecutata, **** Omissis ****, ne ha richiesto l'archiviazione . Considerato quanto sopra sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al termine dei quali è emerso che per l'eventuale definizione della pratica di condono è necessaria la presentazione di nuova richiesta di riqualificazione paesaggistica, corredata dai Nulla Osta rilasciati dai competenti enti . Pareri che gli uffici deputati, circa i		



	termini di ammissione delle istanze, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici, che esula dalla natura del mandato ricevuto dallo scrivente . Pertanto, in indirizzo prudenziale, considerata la presa di posizione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa in merito al rilascio di Nulla Osta relativi alla riqualificazione di immobili costruiti in assenza di titoli abilitativi, si ritiene considerare i manufatti, di cui al presente bene, sprovvisti di legittimità urbanistica e pertanto da demolire .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla parte esecutata .

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa - Via Livornese – La Vettola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al Catasto Terreni - Fg. 53, Part. 55, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2640,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al data del sopralluogo il terreno risultava in parte coltivato e per la maggior superficie destinato ad oliveto, in buono stato conservativo .		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di appezzamento di terreno destinato ad orto ed oliveto posto nel Comune di Pisa, frazione La Vettola, all'interno di Via Livornese . Si evidenzia la presenza di alcuni manufatti adibiti a ricovero animali e deposito di attrezzature e materiali, realizzati senza titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . Il terreno è inserito in contesto agricolo posto nella vicinanze di immobili aventi destinazione d'uso prevalentemente a carattere residenziale .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla parte esecutata .		

