

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Punta Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Bene N° 2	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Bene N° 2	11

Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Bene N° 2	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Bene N° 2	16
Lotto 2.....	16
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19

Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Lotto 3	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2025 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 154.000,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 212.000,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.000,00	34

All'udienza del 04/09/2025, la sottoscritta Ing. Del Punta Alessia, con studio in Via Via Fiorentina 214/C - 56121 - Pisa (PI), email ing.delpunta@gmail.com, PEC alessia.delpunta@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuoriterra. L'appartamento ha accesso pedonale dalla pubblica via Leonardo da Vinci e risulta così composto: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, studio, ingresso secondario/ripostiglio, piccolo loggiato prospiciente l'ingresso principale, giardino di pertinenza esclusiva.

Completano la proprietà, come pertinenza esclusiva, il "bene 2" descritto in seguito.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Locale deposito con annesso locale caldaia e resede di proprietà esclusiva. L'immobile, facente parte di più ampio fabbricato di tre piani fuoriterra ad uso residenziale, consiste in un locale deposito con accesso dalla pubblica via Leonardo da Vinci, attraverso corte di proprietà esclusiva e in un lo locale caldaia accessibile attraverso il giardino dell'appartamento posto al piano terra, che completa questo lotto di vendita.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 32, PIANO PRIMO-SECONDO

Appartamento posto al piano primo e secondo di più ampio fabbricato di tre piani fuori terra. L'immobile ha accesso da scala esterna scoperta, posta nel resede di altra proprietà e risulta così composto: al piano primo: terrazza, ingresso, cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo; al piano secondo, accessibile da scala interna, ripostiglio, bagno, lavanderia, disimpegno, terrazza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BUTI (PI) - STRADA SARZANESE VALDERA

Terreno adibito ad uliveto, accessibile attraverso strada poderale da via Sarzanese Valdera.

La quota posta in vendita è pari a 1/4 della piena proprietà.

Il sopralluogo, così come comunicazione inviata ai proprietari a mezzo raccomandata A/R, era stato fissato per il giorno 23 ottobre alle ore 12.

In detta data i proprietari non hanno presenziato, il CTU, a causa del maltempo e della strada poderale non percorribile, non ha potuto effettuare l'accesso all'immobile.

L'accesso è avvenuto in data 7 novembre 2025 congiuntamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Non erano presenti i proprietari. I luoghi erano accessibili, poiché privi di recinzioni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Essendo l'esecutato in regime di comunione dei beni, il CTU ha provveduto alla verifica di eventuali trascrizioni/iscrizioni contro il coniuge. La ricerca non ha rilevato formalità.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il bene oggetto della presente è stato ereditato, per cui è escluso dalla comunione dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato come bene personale e l'acquisto è effettuato col prezzo dello scambio di beni suoi personali e che per tanto è escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179 lett. f del c.c., così come riportato nell'atto di provenienza.

CONFINI

BENE N° 1 - BENE N° 2

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a est con la pubblica via Leonardo da Vinci, a sud con condominio censito al foglio 10 particella 1077, a ovest con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	Terra
Loggia	8,00 mq	8,00 mq	0,35	2,80 mq	0,00 m	Terra
Giardino	70,00 mq	70,00 mq	0,1	7,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				121,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	27,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	0,00 m	Terra
Resede	208,00 mq	208,00 mq	0,05	10,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 787,08 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq mq Rendita € 787,08 Piano T
Dal 07/06/2024 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq mq Rendita € 787,08 Piano T

Precisazioni alla cronistoria catastale:

- 27/03/1992: dati derivanti da variazione del 27/03/1992 in atti dal 08/04/1999, accertamento (n.255.1/1992);
- 09/11/2015: dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/06/2024: voltura d'ufficio del 07/06/2024 - riunione di diritti ex lege - ricongiungimento automatico di usufrutto - **** Omissis **** Voltura n. 3341.1/2025 - Pratica n. PI0025316 in atti dal 13/03/2025;
- 10/09/2025: situazione degli atti informatizzati al 10/09/2025.

Si precisa inoltre che antecedentemente al 1992 sono riportati, nella sezione "situazione degli intestati" della visura storica per immobili, i passaggi di proprietà relativi alla donazione e alla divisione, così come descritti nel capitolo "provenienza ventennale", non sussiste corrispondenza della sezione unità immobiliare poichè, a causa dell'annullamento di un frazionamento/fusione e ripristino della situazione antecedente, prima del 1992 le tabelle catastali sono pubblicate nelle sezioni foglio; particela; subalterno. Frazionamento e fusione del 11/07/1990 in atti dal 15/11/1990 (n.884.1/1990) - frazionamento del 20/03/1991 in atti dal 25/05/1992 ripristino dello stato di fatto precedente al MOD.97 n. 884/90 (ricorso f 4/286) (n.349.1/1991).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2000 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 933, Sub. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 27 mq Rendita € 167,33 Piano T

L'immobile era stato oggetto di frazionamento e fusione del 11/07/1990, in atti dal 15/11/1990 (n.884.1/1990).

(ricorso F4/286) (n.349.1/1991) Riserve: inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Negli archivi dell'ufficio edilizia del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) non risultano pratiche edilizie relative al frazionamento. L'immobile è stato edificato unitamente a fabbricato confinante sul lato ovest, proprietà di terzi e non oggetto della presente.

Tutto il complesso di edifici all'interno del resede di proprietà dell'esecutato era stato edificato da unico proprietario.

allegata alla presente relazione.

l'immobile ha avuto origine da foglio 43 particella 933 subalterno 1, che ha originato e/o variato Particella 620 subalterno 1, particella 933 subalterno 3, particella 933 subalterno 4 (non oggetto di pignoramento).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	43	620	1		A2	2	6 vani	Totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq mq	787,08 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	--------	---	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	933	3		C3	4	27 mq		167,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

L'immobile risulta ancora comunicante con l'edificio confinante sul lato ovest, di proprietà di terzi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

L'appartamento è in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

L'immobile è in modesto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2

L'esecutato, proprietario anche del "lotto 2" oggetto della presente perizia dichiara che, pur essendo gli impianti dei due appartamenti separati, risulta presente un solo contatore per l'utenza del gas e un solo contatore per l'utenza dell'acqua, risultano invece presenti n.2 contatori distinti per la linea elettrica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Non risultano trascritte servitù, censo, livello, usi civici, se non quelli derivanti dalla natura dei luoghi.

Si segnala che il contatore elettrico dell'appartamento posto al pino primo è alloggiato all'interno del ripostiglio dell'appartamento qui descritto. Attualmente non risultano servitù poichè la proprietà è unica, ma dopo la vendita andrà concesso l'accesso a detto contatore o la possibilità di eseguire lavori per il suo spostamento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Dall'atto di compravendita risulta che, a favore dell'immobile confinante, ovvero l'attuale immobile censito catasto fabbricati del Comune di Castel Franco di sotto, al foglio 43, particella 933, subalterno 4, veniva riservato "diritto di passo con ogni mezzo su porzione delle corte anzidetta e precisamente la corte contenuta tra la via L. Da Vinci ed il fabbricato della parte venditrice per la larghezza costante che vi è fra l'appartamento al piano terra con il confine.

Andrà costituita servitù di passo a favore dell'appartamento posto al piano primo e descritto al "Lotto 2", poichè la scala di accesso allo stesso è posta nel resede del bene qui descritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Edificio in muratura, solai in laterocemento, infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili. Portone in legno, infissi interni in legno. L'immobile è intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente. Ha pavimenti e rivestimenti in gres o similari. E' dotato di impianto elettrico e idrotermosanitario. E' presente, oltre all'impianto alimentato con gas naturali, un impianto di climatizzazione con pompa di calore e split.

Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti e gli stessi sono eseguiti sottotraccia, pertanto nulla può essere detto in merito al corretto funzionamento e alla corretta installazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Manufatto in muratura, pavimentazione cementizia, non tinteggiato, infissi esterni in alluminio. Dotato di impianto elettrico. Non sono presenti le certificazioni degli impianti e gli stessi risultano eseguiti sottotraccia, pertanto nulla può essere detto sulla corretta esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

L'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla coniuge non esecutata sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 15/12/1978 al 06/03/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			15/12/1978			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CC.RR.II.Pisa	25/08/1979	8922	6498	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	Ufficio del registro di San Miniato (PI)	21	194			
Dal 06/03/1991 al 06/03/1991	**** Omissis ****	Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		De Crescenzo Ugo	06/03/1991	18191		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CC.RR.II.Pisa	13/03/1991	3723	2695	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 06/03/1991 al 07/06/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

		De Crescenzo Ugo	06/03/1991	18191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.Pisa	13/03/1991	3723	2965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento automatico di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non è stata rilevata accettazione di eredità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1992	**** Omissis ****	compravendita e patti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Crescenzo Ugo - sede Castelfranco di Sotto		27385	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II.Pisa	29/07/1992	10776	7051
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esecutato ha acquistato l'immobile da **** Omissis ****, con sede in Castelfranco di Sotto (PI), **** Omissis ****.

Dalla banca dati degli uffici catastali risulta Trasformazione di società. Scrittura privata del 19/12/1984 notaio **** Omissis **** con sede in San Miniato (PI), repertorio n.5017, registrato a San Miniato (PI) il 28/12/1984, Volume 109 n. 1887.

L'immobile è stato acquistato come bene personale e l'acquisto è effettuato col prezzo dello scambio di beni suoi personali e che per tanto è escluso della comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179 lett. f del c.c., così come riportato nell'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 31/10/2007
Reg. gen. 25359 - Reg. part. 6664
Quota: 1/3 nuda proprietà 2/3 piena proprietà
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 134.000,00
Note: Si segnala ricongiungimento automatico di Usufrutto del 7 giugno 2024, pertanto all'attualità l'esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà. L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.
- **Ipoteca legale** derivante da recupero crediti
Iscritto a Pisa il 27/09/2012
Reg. gen. 14940 - Reg. part. 2108
Quota: 1/3 nuda proprietà, 2/3 piena proprietà
Importo: € 111.212,56

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.606,28

Note: Si segnala ricongiungimento automatico di Usufrutto del 7 giugno 2024, pertanto all'attualità l'esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà. L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 26/06/2025
Reg. gen. 13123 - Reg. part. 9314
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

L'edificio ricade in ambito residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI 34, PIANO TERRA

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

L'appartamento è stato edificato in forza alla concessione edilizia n. 191/1959 rilasciata al sig. **** Omissis **** e successiva variante. L'immobile è stato dichiarato agibile in data 5 aprile 1961, prot. n.1886/61.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di ulteriore pratica edilizia per sopraelevazione, pratica che ha portato alla costruzione dell'immobile descritto al "Lotto 2" della presente relazione.

La sopraelevazione è stata legittimata da concessione edilizia n. 91/1968 rilasciata al sig. **** Omissis **** in data 1 aprile 1968, con successiva variante del 27 maggio 1968.

Detta pratica ha interessato l'immobile oggetto della presente poichè ha modificato la copertura della stessa al fine di realizzare la sopraelevazione. Si precisa che nei grafici della concessione per sopraelevazione sopra detta non è rappresentata la pianta del piano terra.

Il ripostiglio posto al piano terra descritto al "Bene 2" della presente relazione è stato edificato in forza alla concessione edilizia n. 26/1962, rilasciata al sig. **** Omissis **** per la realizzazione di un fabbricato ad uso calzaturificio-variante. Si precisa che l'edificio adibito a calzaturificio è di proprietà di terzi e non oggetto della presente. Calzaturificio e ripostiglio sono due unità catastali distinte, sebbene allo stato dei luoghi è ancora

presente la porta che collegava il ripostiglio al calzaturificio. Per la pratica edilizia sopra detta è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 22/12/1962.

Gli immobili sono stato altresì oggetto di condono pratica 1266/85, per modifiche al ripostiglio esterno al piano terra e realizzazione di locale caldaia e modifiche al bene descritto a "Lotto 2" della presente relazione.

Il Condono non è stato rilasciato a causa del mancato pagamento della sanzione.

Pertanto il ripostiglio risulta difforme rispetto allo stato concesso, in quanto in origine era suddiviso in due locali, mentre allo stato dei luoghi il locale è unico ed è stato realizzato il locale caldaia, inoltre risulta difforme rispetto ad altezza e dimensioni.

Per quanto riguarda l'appartamento risultano lievi difformità nelle misure dei locali, ma rientranti nelle tolleranze del 5% cos' come previsto dal "Decreto salva casa". Risulta inoltre una difformità prospettica poichè allo stato dei luoghi è presente un'apertura in più sul prospetto nord, in particolare la finestra del locale adiacente al magazzino.

Possono essere riaperti i termini del condono provvedendo alla verifica dei disegni depositati e alla produzione delle eventuali integrazioni richieste e procedendo al pagamento della sanzione a cui dovranno essere sommati gli interessi.

poichè necessita di istruttoria comunale, pertanto per tener conto della minore appetibilità del bene a causa delle difformità e dei costi che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione dello stesso, è stato applicato un deprezzamento del 3% che tiene conto anche della regolarizzazione della difformità prospettica dell'appartamento.

Nelle pratiche comunali non è mai rappresentato il resede esterno, pertanto non è stato possibile verificarne la conformità edilizia. Allo stato dei luoghi si segnala che la distanza dal fabbricato al muro di confine del resede sul lato sud (al netto della recinzione) risulta di circa 4,60m.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il bene oggetto della presente è stato ereditato, per cui è escluso dalla comunione dei beni.

CONFINI

L'immobile si sviluppa al primo e secondo piano pertanto risulta prospiciente le seguenti proprietà: a nord ha affaccio su proprietà **** Omissis ****, a est con affaccio su giardino del "Lotto 1" stessa ditta intestata, a sud affaccio su condominio censito al foglio 10 particella 1077, a ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	0,00 m	1-2
Terrazza	81,00 mq	81,00 mq	0,25	20,25 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				205,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani

		Rendita € 0,58 Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2
Dal 01/01/1994 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.180,62 Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2
Dal 24/10/2007 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.180,62 Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2
Dal 24/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.180,62 Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2
Dal 09/11/2015 al 07/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq mq Rendita € 1.180,62 Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2
Dal 07/06/2024 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 620, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq mq Rendita € 1.180,62 Piano 1-2 Graffato part. 933 sub. 2

Precisazioni alla cronistoria catastale:

- 27/03/1992: dati derivanti da variazione del 27/03/1992 in atti dal 08/04/1999, accertamento (n.255.1/1992);
- 09/11/2015: dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/06/2024: voltura d'ufficio del 07/06/2024 - riunione di diritti ex lege - ricongiungimento automatico di usufrutto - **** Omissis **** Voltura n. 3341.1/2025 - Pratica n. PI0025316 in atti dal 13/03/2025;
- 10/09/2025: situazione degli atti informatizzati al 10/09/2025.

Si precisa inoltre che antecedentemente al 1992 sono riportati, nella sezione "situazione degli intestati" della visura storica per immobili, i passaggi di proprietà relativi alla donazione e alla divisione, così come descritti

nel capitolo "provenienza ventennale", non sussiste corrispondenza della sezione unità immobiliare poichè, a causa dell'annullamento di un frazionamento/fusione e ripristino della situazione antecedente, prima del 1992 le tabelle catastali sono pubblicate nelle sezioni foglio; particella; subalterno. Frazionamento e fusione del 11/07/1990 in atti dal 15/11/1990 (n.884.1/1990) - frazionamento del 20/03/1991 in atti dal 25/05/1992 ripristino dello stato di fatto precedente al MOD.97 n. 884/90 (ricorso f 4/286) (n.349.1/1991).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	620	2		A2	2	9 vani	Totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq mq	1180,62 €	1-2	part. 933 sub. 2

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'esecutato, proprietario anche del "lotto 1" oggetto della presente perizia dichiara che, pur essendo gli impianti dei due appartamenti separati, risulta presente un solo contatore per l'utenza del gas e un solo contatore per l'utenza dell'acqua, risultano invece presenti n.2 contatori distinti per la linea elettrica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile ha accesso da scala esterna posta nel resede di pertinenza esclusiva del "Lotto 1", foglio 43, particella 933, subalterno 3. Attualmente i beni descritti a "Lotto 1" e "Lotto 2" sono di proprietà dell'esecutato, pertanto non risultano costituite servitù di passo. Al momento della vendita, per consentire l'accesso all'appartamento qui descritto, dovrà essere costituita idonea servitù di passo sulla particella 993 subalterno 3, così come per raggiungere i contatori. Inoltre il contatore della linea elettrica risulta all'interno del ripostiglio dell'appartamento posto al piano terra, particella 620 subalterno 1, pertanto dovrà essere previsto lo spostamento dello stesso all'esterno e/o consentito l'accesso a detto contatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura con solai laterocementizzi, tetto a falde con elementi in cotto e in parte copertura piana a terrazza praticabile. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrotermosanitario. E' presente, oltre all'impianto alimentato con gas naturale, un impianto di climatizzazione con pompa di calore e split. E' presente un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Infissi in legno con vetro singolo con persiane o avvolgibili. Portone in alluminio e vetro, infissi interni in legno. L'immobile è intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente. Ha pavimenti e rivestimenti in gres o simili. E' dotato di
Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti e gli stessi sono eseguiti sottotraccia, pertanto nulla può essere detto in merito al corretto funzionamento e alla corretta installazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge non esecutato sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1978 al 06/03/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.Pisa	25/08/1979	8922	6498
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del registro di San Miniato (PI)	21	194		
Dal 06/03/1991 al 06/03/1991	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Crescenzo Ugo	06/03/1991	18191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.Pisa	13/03/1991	3723	2695
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1991 al 07/06/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		De Crescenzo Ugo	06/03/1991	18191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.Pisa	13/03/1991	3723	2965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento automatico di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non è stata rilevata accettazione di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 31/10/2007
Reg. gen. 25359 - Reg. part. 6664

Quota: 1/3 nuda proprietà 2/3 piena proprietà

Importo: € 165.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 134.000,00

Note: Si segnala ricongiungimento automatico di Usufrutto del 7 giugno 2024, pertanto all'attualità l'esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà. L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca legale** derivante da recupero crediti

Iscritto a Pisa il 27/09/2012

Reg. gen. 14940 - Reg. part. 2108

Quota: 1/3 nuda proprietà, 2/3 piena proprietà

Importo: € 111.212,56

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 55.606,28

Note: Si segnala ricongiungimento automatico di Usufrutto del 7 giugno 2024, pertanto all'attualità l'esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà. L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 26/06/2025

Reg. gen. 13123 - Reg. part. 9314

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in ambito residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta legittimato da pratica edilizia per sopraelevazione, concessione edilizia n. 91/1968 rilasciata al sig. #Luciano Antonio# in data 1 aprile 1968, con successiva variante del 27 maggio 1968.

L'immobile è stato dichiarato agibile in data 22/12/1971, abitabilità n.14/1970.

Gli immobili sono stato altresì oggetto di condono, pratica 1266/85, per modifiche al ripostiglio esterno al piano terra e realizzazione di locale caldaia, per quanto riguarda il "Lotto 1" e modifiche all'immobile posto al piano primo. In particolare per l'appartamento oggetto della presente era stato richiesto il condono per le modifiche del locale soggiorno e prospiciente la terrazza, modifiche alla terrazza stessa, che è stata ampliata,

modifiche alla terrazza del prospetto principale (est) e modifiche ai locali soffitta e terrazza di copertura, il condono riguarda anche la diversa altezza dei locali.

Il Condono non è stato rilasciato a causa del mancato pagamento della sanzione.

Non essendo il condono rilasciato l'immobile risulta difforme.

Rispetto a quanto rappresentato nel condono si precisa che allo stato dei luoghi risultano comunque piccole lievi difformità nelle misure interne dei locali e ulteriore difformità del terrazzo prospiciente il prospetto est, poichè allo stato dei luoghi non è stato realizzato l'aggetto laterale.

Possono essere riaperti i termini del condono provvedendo alla verifica dei disegni depositati e alla produzione delle eventuali integrazioni richieste e procedendo al pagamento della sanzione a cui dovranno essere sommati gli interessi.

La necessità di istruttoria comunale, pertanto, per tener conto della minore appetibilità del bene a causa delle difformità e dei costi che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione dello stesso, è stato applicato un deprezzamento del 4%.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina a nord con terreno di proprietà **** Omissis ****, terreno di proprietà **** Omissis ****, terro di proprietà **** Omissis ****; a est con terreno di proprietà **** Omissis ****; a sud con terreno di proprietà **** Omissis **** e terreno di proprietà **** Omissis ****; a ovest con terreno di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7180,00 mq	7180,00 mq	1	7180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7180,00 mq		

E' indicata la superficie catastale, non essendo presenti confini ben definiti non è stato possibile effettuare misurazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1992 al 03/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 96 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 7180 Reddito dominicale € 11,12 Reddito agrario € 7,42
Dal 03/05/2013 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 96 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 7180 Reddito dominicale € 11,12 Reddito agrario € 7,42

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	96				Oliveto	3	7180 mq	11,12 €	7,42 €	

Corrispondenza catastale

La qualità indicata nella documentazione catastale risulta in prevalenza corrispondente, anche se alcune zone di terreno risultano essere incolte ed è presente una fitta vegetazione.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in buono stato, la qualità uliveto coincide con le risultanze catastali anche se sono presenti piccole zone incolte con folta vegetazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza è indicato quanto segue: "[...omissis...] accesso da strada podereale che dipartendosi dalla strada Sarzanese Valdera, attraversa proprietà **** Omissis **** o propri aventi causa. Su detta strada podereale i beni godono di servitù di passo costituita con atto di provenienza appresso citato." [...omissis...] Il terreno gode di servitù di passo anche sul terreno foglio 10 particella 304, sul tratto di terreno che divide la strada podereale dal confine nord-est della particella 96 è costituita servitù di passo.

L'atto di "provenienza appresso citato" è l'atto con cui **** Omissis **** acquista da **** Omissis ****, in data 09/11/1972, rogante **** Omissis **** sede Cascina (PI), repertorio 37720.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al sopralluogo non erano presenti i proprietari. Non risultano contratti di affitto in essere. Il terreno non è recintato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marinella Mario	30/12/1992	6406	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.Pisa	20/01/1993	830	603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

I comproprietari, oltre agli esecutati, risultano soggetti terzi non coinvolti nella presente procedura. Rispetto all'atto di provenienza si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 03/05/2013 e dalle risultanze catastali la sua quota è stata ereditata, così come per legge, dal coniuge e dai figli, pertanto risultano proprietari **** Omissis **** per la quota di 1/3 della piena proprietà, **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/12 ciascuno della piena proprietà.

Dalle ricerche effettuate per comunicare ai comproprietari l'esecuzione immobiliare, risulta deceduta anche la sig.ra **** Omissis ****, coniuge di **** Omissis ****. Essendo soggetto terzo all'esecuzione immobiliare il CTU non ha potuto effettuare verifiche in merito alla successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 31/10/2007

Reg. gen. 25359 - Reg. part. 6664

Quota: 1/8 ciascuno

Importo: € 165.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 134.000,00

Note: L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 26/06/2025

Reg. gen. 13123 - Reg. part. 9314

Quota: 1/8 ciascuno

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: L'iscrizione riguarda altri soggetti e altri immobili oggetto della presente procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 03/10/2025 il CTU ha provveduto a richiedere, presso i competenti uffici del Comune di Buti, il certificato di destinazione urbanistica, di seguito CDU, prot. 9299.

In base al CDU il terreno oggetto della presente ricade in: "Aree a prevalente funzione agricola - E (art. 38 NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che non è stato possibile, a causa della mancanza di una recinzione e a causa della vegetazione incolta in alcuni punti del terreno, stabilire un confine certo, si segnala che sono presenti alcune baracche in lamiera, di cui almeno una sicuramente all'interno del terreno oggetto della presente relazione.

Dette baracche dovranno essere rimosse, con un costo stimato di circa 2.000,00 € (tremila/00 euro).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra
 Appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuoriterra. L'appartamento ha accesso pedonale dalla pubblica via Leonardo da Vinci e risulta così composto: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, studio, ingresso secondario/ripostiglio, piccolo loggiato prospiciente l'ingresso principale, giardino di pertinenza esclusiva. Completano la proprietà, come pertinenza esclusiva, il "bene 2" descritto in seguito.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 620, Sub. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 146.160,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra
 Locale deposito con annesso locale caldaia e resede di proprietà esclusiva. L'immobile, facente parte di più ampio fabbricato di tre piani fuoriterra ad uso residenziale, consiste in un locale deposito con accesso dalla pubblica via Leonardo da Vinci, attraverso corte di proprietà esclusiva e in un lo locale caldaia accessibile attraverso il giardino dell'appartamento posto al piano terra, che completa questo lotto di vendita.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra	121,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 146.160,00	100,00%	€ 146.160,00
Bene N° 2 - Deposito Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra	25,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 30.480,00	100,00%	€ 30.480,00
				Valore di stima:	€ 176.640,00

Valore di stima: € 176.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 154.000,00

Valore di stima arrotondato così come disposto dal G.E..

La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate l'ubicazione dell'immobile, le strutture, lo stato di conservazione e di manutenzione.

I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2025 e il Borsino Immobiliare (novembre 2023) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1.200,00 euro/mq.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo

L'immobile ha accesso da scala esterna scoperta, posta nel resede di altra proprietà e risulta così composto: al piano primo: terrazza, ingresso, cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo; al piano secondo, accessibile da scala interna, ripostiglio, bagno, lavanderia, disimpegno, terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 620, Sub. 2, Categoria A2, Graffato part. 933 sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 246.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo	205,25 mq	1.200,00 €/mq	€ 246.300,00	100,00%	€ 246.300,00
				Valore di stima:	€ 246.300,00

Valore di stima: € 246.300,00

Deprezzamenti

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

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%

Valore finale di stima: € 212.000,00

Valore di stima arrotondato così come disposto dal G.E..

La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate l'ubicazione dell'immobile, le strutture, lo stato di conservazione e di manutenzione.

I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2025 e il Borsino Immobiliare (novembre 2023) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1.200,00 euro/mq.

LOTTO 3

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera**
 Terreno adibito ad uliveto, accessibile attraverso strada poderale da via Sarzanese Valdera. La quota posta in vendita è pari a 1/4 della piena proprietà.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 96, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)
 Valore di stima del bene: € 4.056,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera	7180,00 mq	2,26 €/mq	€ 16.226,80	25,00%	€ 4.056,70
				Valore di stima:	€ 4.056,70

Valore di stima: € 4.056,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 2.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore arrotondato così come disposto dal G.E..

Per la valutazione dei terreni i valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate "Valori agricoli medi anno 2023" togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato:

COLTURE Valore Agricolo (Euro/Ha)

ULIVETO 22602

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

N.B.: Perizia versione privacy generata automaticamente dal software procedure, verificare l'assenza di dati sensibili prima della pubblicazione.

Pisa, li 02/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Del Punta Alessia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra
Appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuoriterra. L'appartamento ha accesso pedonale dalla pubblica via Leonardo da Vinci e risulta così composto: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, studio, ingresso secondario/ripostiglio, piccolo loggiato prospiciente l'ingresso principale, giardino di pertinenza esclusiva. Completano la proprietà, come pertinenza esclusiva, il "bene 2" descritto in seguito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 620, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in ambito residenziale.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra
Locale deposito con annesso locale caldaia e resede di proprietà esclusiva. L'immobile, facente parte di più ampio fabbricato di tre piani fuoriterra ad uso residenziale, consiste in un locale deposito con accesso dalla pubblica via Leonardo da Vinci, attraverso corte di proprietà esclusiva e in un locale caldaia accessibile attraverso il giardino dell'appartamento posto al piano terra, che completa questo lotto di vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 933, Sub. 3, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 154.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo
L'immobile ha accesso da scala esterna scoperta, posta nel resede di altra proprietà e risulta così composto: al piano primo: terrazza, ingresso, cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo; al piano secondo, accessibile da scala interna, ripostiglio, bagno, lavanderia, disimpegno, terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 620, Sub. 2, Categoria A2, Graffato part. 933 sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in ambito residenziale.

Prezzo base d'asta: € 212.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera
Terreno adibito ad uliveto, accessibile attraverso strada podereale da via Sarzanese Valdera. La quota posta in vendita è pari a 1/4 della piena proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 96, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)
Destinazione urbanistica: In data 03/10/2025 il CTU ha provveduto a richiedere, presso i competenti uffici del Comune di Buti, il certificato di destinazione urbanistica, di seguito CDU, prot. 9299. In base al CDU il terreno oggetto della presente ricade in: "Aree a prevalente funzione agricola - E (art. 38 NTA).

Prezzo base d'asta: € 2.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 34, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 620, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	121,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuoriterra. L'appartamento ha accesso pedonale dalla pubblica via Leonardo da Vinci e risulta così composto: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, studio, ingresso secondario/ripostiglio, piccolo loggiato prospiciente l'ingresso principale, giardino di pertinenza esclusiva. Completano la proprietà, come pertinenza esclusiva, il "bene 2" descritto in seguito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 933, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	25,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in modesto stato conservativo.		
Descrizione:	Locale deposito con annesso locale caldaia e resede di proprietà esclusiva. L'immobile, facente parte di più ampio fabbricato di tre piani fuoriterra ad uso residenziale, consiste in un locale deposito con accesso dalla pubblica via Leonardo da Vinci, attraverso corte di proprietà esclusiva e in un lo locale caldaia accessibile attraverso il giardino dell'appartamento posto al piano terra, che completa questo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla coniuge non eseguita sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Leonardo da Vinci 32, piano Primo-Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 620, Sub. 2, Categoria A2, Graffato part. 933 sub. 2	Superficie	205,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo e secondo di più ampio fabbricato di tre piani fuori terra. L'immobile ha accesso da scala esterna scoperta, posta nel resede di altra proprietà e risulta così composto: al piano primo: terrazza, ingresso, cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo; al piano secondo, accessibile da scala interna, ripostiglio, bagno, lavanderia, disimpegno, terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge non esecutato sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Buti (PI) - Strada Sarzanese Valdera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/8
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 96, Qualità Oliveto	Superficie	7180,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in buono stato, la qualità uliveto coincide con le risultanze catastali anche se sono presenti piccole zone incolte con folta vegetazione.		
Descrizione:	Terreno adibito ad uliveto, accessibile attraverso strada podereale da via Sarzanese Valdera. La quota posta in vendita è pari a 1/4 della piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		