

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2018 del R.G.E.

promossa da

Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A.

Codice fiscale: 04385190485

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Agonigi Enrico,

nell'Esecuzione Immobiliare 118/2018 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26.....	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2018 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €5.106.390,00	25



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Via Verne, 22 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 347 6512708, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26 (Coord. Geografiche: 43°48'49"N; 10°23'51"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26 (Coord. Geografiche: 43°48'49"N; 10°23'51"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Trattasi di Villa Storica e annesso resede esclusivo destinato a parco giardino con piscina, campo da tennis, piante di olivo e con possibilità di parcheggio interno. All'interno del parco si trova una torretta storica del periodo repubblicano pisano in stato di abbandono. L'immobile è composto da piano seminterrato, terreno, primo, mezzano intermedio e secondo soffitta.

L'accesso agli immobili oggetto della E.I. sono avvenuti in data 25/09/2018 e 02/10/2018 per la presa visione e il rilievo dello stato di fatto dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Trattasi di Magazzino in porzione di annesso storico facente parte del complesso residenziale denominato "Il Castellaccio" con accesso dal parco della villa principale.

L'accesso agli immobili oggetto della E.I. sono avvenuti in data 25/09/2018 e 02/10/2018 per la presa visione e il rilievo dello stato di fatto dei beni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La Società [REDACTED] era già denominata [REDACTED] e ha cambiato nome societario il 24/09/2013

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La Società [REDACTED] era già denominata [REDACTED] e ha cambiato nome societario il 24/09/2013

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

L'immobile confina con proprietà ditta intestata [REDACTED], strada comunale del Castello e proprietà [REDACTED], salvo se altri

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

L'immobile confina con proprietà ditta intestata [REDACTED] e proprietà [REDACTED], salvo se altri

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	989,00 mq	1161,00 mq	1,00	1161,00 mq	4,40 m	
Giardino	11620,00 mq	11620,00 mq	0,18	2091,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3252,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3252,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	43,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	3,30 m	
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Bene consiste in un locale posto al piano rialzato nella dependance del complesso monumentale ed è composto da un vano principale, due bagni, una cucina e un locale al grezzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1989 al 01/01/1992	██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.D.: ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.D.: ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 27,5 Piano t-1-2 Graffato 768
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.D.: ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.D.: ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 27,5 Rendita € 5.354,37 Piano t-1-2 Graffato 768
Dal 03/07/2007 al 12/10/2007	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 27,5 Rendita € 5.354,37 Piano t-1-2 Graffato 768
Dal 12/10/2007 al 14/03/2012	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 27,5 Rendita € 5.354,37 Piano S1-t-1-2 Graffato 768
Dal 14/03/2012 al 24/09/2013	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 27,5 Rendita € 5.354,37 Piano S1-t-1-2 Graffato 768
Dal 24/09/2013 al 21/10/2013	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 27,5 Superficie catastale 1161 Rendita € 5.354,37 Piano s1-t-1-2
Dal 21/10/2013 al 24/09/2018	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 262, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A8 Cl.2, Cons. 29 Vani Superficie catastale 1161 Rendita € 5.646,42 Piano S1-T-1-2

L'unità immobiliare Fg. 7 part. 262 sub. 5, deriva dalle particelle 26211- 26214 graffate giusto ampliamento del 2111012013 protocollo n. P/0119323 in atti da/2111012013 ampliamento (n. 38106.112013)

A sua volta, le particelle 26211 - 26214 graffate derivano dalle particelle 26211 - 768/1 graffate giusta variazione del 14/03/2012 protocollo n. P/0040322 in atti dal 1410312012 bonifica identificativo catastale (n.4989.112012)

A sua volta, le particelle 26211 - 76811 graffate derivano dalle particelle 262 - 768 graffate giusta divisione del 0310712007 protocollo n. P/0130048 in atti dal 0310712007 divisione (n. 9798.112007) L'immobile particelle 262- 768 graffate risulta censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 48 Rendita € 121,47 Piano T
Dal 02/07/2007 al 01/01/2019		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 49 Superficie catastale 63 Rendita € 124,00 Piano T

L'unità immobiliare risulta censita come C/2 sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	262	5	1	A8	2	29 vani	1161	5646,42		

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale, fatta eccezione per una scaletta di quattro gradini al piano terreno che collega l'ingresso di servizio sul alto N-O al ripostiglio sottoscala, oltreché ad un bagno al piano secondo all'interno del vano d'angolo sud.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2014 protocollo n. PI0152364 in atti dal 21/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78883.1/2014).

- AMPLIAMENTO del 21/10/2013 protocollo n. PI0119323 in atti dal 21/10/2013 AMPLIAMENTO (n. 38106.1/2013).
- VARIAZIONE del 14/03/2012 protocollo n. PI0040322 in atti dal 14/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.4989.1/2012).
- MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/09/2013 protocollo n. PI0113692 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/10/2013 Repertorio n.: 20502 Rogante: DI PERNA ANNALISA Sede: VECCHIANO Registrazione: Sede: TZZ Volume: 1T n: 5521 del 02/10/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 661.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2008 protocollo n. PI0182560 in atti dal 03/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9953.1/2008).
- DIVISIONE del 03/07/2007 protocollo n. PI0130048 in atti dal 03/07/2007 DIVISIONE (n. 9798.1/2007)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	264	3	1	C2	U	49	63	124	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti dal 02/07/2007 con protocollo PI0129821 risulta completamente difforme dallo stato di fatto dei luoghi. La planimetria in atti mostra un unico locale "Deposito" con attiguo vano senza copertura denominato torre. Lo stato di fatto mostra che nel vano principale sono stati realizzati una cucina e un bagno, oltre al collegamento a mezzo scale con l'attigua torre dove si trovano un altro bagno e un vano al grezzo. Di fatto l'immobile si presenta come un piccolo appartamento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Essendo la villa e l'intero complesso architettonico un bene riconosciuto dal M.I.B.A.C. come Edificio di Interesse Storico Artistico Culturale, art.36 D.Lgs. 42/04 può essere esercitato dal Ministero il diritto di prelazione per l'acquisto dello stesso bene.

Il Ministero ha facoltà di acquistare, in via di prelazione, i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione, D.Lgs 22.01.04, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", artt. 59 e segg., pertanto la trascrizione di compravendita diverrà efficace trascorsi 60gg.

L'atto di acquisto dovrà essere notificato ai sensi di Legge alla competente Autorità, nei modi e nei termini previsti dall'art.59 del D. Lgs. n.42/2004, e quindi inefficace in pendenza del termine di sessanta giorni di cui all'art.61 del D.Lgs. predetto, entro il quale può essere esercitato il diritto di prelazione nell'acquisto da parte dei soggetti indicati all'art.60, primo comma, del medesimo D.Lgs

n.42/2004.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Essendo la villa e l'intero complesso architettonico un bene riconosciuto dal M.I.B.A.C. come Edificio di Interesse Storico Artistico Culturale, art.36 D.Lgs. 42/04 può essere esercitato dal Ministero il diritto di prelazione per l'acquisto dello stesso bene.

Il Ministero ha facoltà di acquistare, in via di prelazione, i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione, D.Lgs 22.01.04, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", artt. 59 e segg.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

La proprietà risulta vincolata da patto di prelazione come descritto nell'atto di acquisto Notaio Colosimo del 2007 come segue:

La signora [REDACTED] si obbliga per se o suoi eredi o legatari a preferire la "[REDACTED]", a parità di condizioni, in caso di vendita, frazionata o congiunta, dei restanti beni di sua

proprietà adiacenti o confinanti ai beni con il presente atto alienati alla predetta società. Quanto sopra corrisponde all'interesse di entrambe le parti di poter ricostituire, non appena possibile, l'unitarietà del complesso immobiliare.

Il presente patto di prelazione e quindi regolato come segue:

1. La durata del diritto di prelazione, come sopra attribuito, e di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data odierna;
2. Il promittente è obbligato sin d'ora a non vendere a terzi il bene in oggetto; questa obbligazione è sottoposta alla condizione risolutiva del mancato esercizio della prelazione a seguito della comunicazione di cui infra, ovvero della rinuncia al medesimo diritto di prelazione. Resta inteso che il promittente potrà intraprendere trattative con i terzi, ma non potrà stipulare contratti, anche preliminari, né effettuare proposte di contratto, anche revocabili, se non sottoposti alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione, o alla condizione risolutiva dell'esercizio del medesimo diritto;
4. Il promittente deve, al fine di attuare l'obbligazione di preferenza di cui sopra, comunicare al promissario le condizioni eventualmente offertegli da terzi, e quindi l'offerta in prelazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Il promissario ha l'onere di comunicare, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, la propria adesione all'offerta di prelazione entro il termine di trenta giorni dal momento della ricezione dell'offerta medesima; decorso tale termine senza che il promissario si sia pronunciato, il diritto di prelazione si intenderà estinto a tutti gli effetti di legge.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

La proprietà risulta vincolata da patto di prelazione come descritto nell'atto di acquisto Notaio Colosimo del 2007 come segue:

La signora [REDACTED] si obbliga per se o suoi eredi o legatari a preferire la "[REDACTED]", a parità di condizioni, in caso di vendita, frazionata o congiunta, dei restanti beni di sua proprietà adiacenti o confinanti ai beni con il presente atto alienati alla predetta società. Quanto sopra

corrisponde all'interesse di entrambe le parti di poter ricostituire, non appena possibile, l'unitarietà del complesso immobiliare.

Il presente patto di prelazione è quindi regolato come segue:

1. La durata del diritto di prelazione, come sopra attribuito, è di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data odierna;
2. Il promittente è obbligato sin d'ora a non vendere a terzi il bene in oggetto; questa obbligazione è sottoposta alla condizione risolutiva del mancato esercizio della prelazione a seguito della comunicazione di cui infra, ovvero della rinuncia al medesimo diritto di prelazione. Resta inteso che il promittente potrà intraprendere trattative con i terzi, ma non potrà stipulare contratti, anche preliminari, né effettuare proposte di contratto, anche revocabili, se non sottoposti alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione, o alla condizione risolutiva dell'esercizio del medesimo diritto;
4. Il promittente deve, al fine di attuare l'obbligazione di preferenza di cui sopra, comunicare al promissario le condizioni eventualmente offertegli da terzi, e quindi l'offerta in prelazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Il promissario ha l'onere di comunicare, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, la propria adesione all'offerta di prelazione entro il termine di trenta giorni dal momento della ricezione dell'offerta medesima; decorso tale termine senza che il promissario si sia pronunciato, il diritto di prelazione si intenderà estinto a tutti gli effetti di legge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Il complesso immobiliare risulta composto da l'edificio principale che corrisponde alla villa storica, che si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Il resede mostra anch'esso un buono stato di manutenzione d'insieme.

La torretta "pisana" pur mantenendo la sua caratteristica architettonica immutata è in stato di abbandono, essendo priva di solai e copertura interna.

La piscina di circa mq.200,00 sembra in buono stato di manutenzione, anche se non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

Il campo da tennis in sintetico è in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Il complesso immobiliare risulta composto da l'edificio principale che corrisponde alla villa storica e da un corpo di fabbrica sul lato est all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia.

L'accesso avviene dal resede della villa tramite scalinata esterna ed è composto da un vano principale adibito a zona giorno, un cucinotto e un bagno. Dallo stesso vano tramite una scala a giorno si accede ad un falsopiano superiore ricavato nell'attigua torre dove si trova un altro bagno e vano adibito a camera, lasciato al grezzo senza finiture ed intonaci.

La struttura nel suo insieme è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Il resede risulta comune a tutti le unità immobiliari che ne hanno accesso.

Pertanto la villa storica identificata dalla particella 262 subalterno 5 ha a comune il resede con il locale di sgombero identificato alla particella 264 subalterno 3 oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Il resede risulta comune a tutte le unità immobiliari che ne hanno accesso.

Pertanto la villa storica identificata dalla particella 262 subalterno 5 ha a comune il resede con il locale di sgombero identificato alla particella 264 subalterno 3 oggetto della presente esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Non sono stati rilevati censi, livelli.

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, Foglio 7 Particella 1277 ha gravante (come fondo servente) una servitù di passaggio a favore di tutti i beni oggetto di perizia, istituita nell'atto di Acquisto [REDACTED] del Notaio Colosimo nel 2007.

Si precisa che sul resede dell'immobile vi hanno affaccio altre proprietà (particella 262) che, anche se non presente come servitù in atti, hanno un affaccio come veduta sul fondo limitrofo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Non sono stati rilevati censi, livelli.

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, Foglio 7 Particella 1277 ha gravante (come fondo servente) una servitù di passaggio a favore di tutti i beni oggetto di perizia, istituita nell'atto di Acquisto [REDACTED] del Notaio Colosimo nel 2007.

Si precisa che sul resede dell'immobile vi hanno affaccio altre proprietà (particella 262) che, anche se non presente come servitù in atti, hanno un affaccio come veduta sul fondo limitrofo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

L'immobile essendo una costruzione storica mostra una pluralità di sistemi costruttivi che si sono succeduti nel tempo che ne determinano lo stato attuale. L'edificio si compone di unico corpo di fabbrica indipendente libero su tutti e quattro i lati, composto da piano seminterrato, dove si trova il locale lavanderia. Al piano terreno un salone centrale riccamente affrescato che funziona da ingresso e disimpegno tra gli altri 4 vani di cui due dotati di servizio igienico la cucina e le scale poste sullo spigolo nord del fabbricato. Al piano primo si trovano cinque camere da letto disimpegnate tra loro da un altro salone affrescato, oltreché un salotto e due bagni. Sempre dalla scala si accede al piano mezzano dove si trovano altri 2 vani con bagno. tramite una altra scala dal piano primo si accede al secondo mediante un sistema di mezzanini, con sei vani e due locali sottotetto non abitabili, oltre ad un bagno. La struttura si presenta in muratura portante mista pietra laterizio, come è possibile vedere nei prospetti a facciavista. I solai mostrano nella parte intradossale del piano seminterrato terreno e primo coperture voltate in laterizio, , mentre il piano secondo (soffitta) mostra una copertura in travi e travicelli in sistema principale a travi di castagno completamente rifatto e in ottime condizioni. Il manto di copertura del tetto a padiglione è in coppi ed embrici. Le pavimentazioni dei piani terreno e primo sono in mosaico alla veneziana, mentre al piano mezzano, soffitta e seminterrato in mezzane di



cotto. Gli infissi sono in legno sia esterni che interni e mantengono la propria originalità storica. Gli impianti sono di recente realizzazione e nel piano seminterrato si trova il locale caldaia con sistema di accumulo acqua per l'autoclave e addolcitore.

Il resede esclusivo risulta composto da una parte immediatamente limitrofa alla villa formante il giardino di pertinenza storico, mentre la parte più a valle dove si trovano la piscina e il campo da tennis in sintetico, è prevalentemente a oliveto. Sul confine di queste due parti di resede si trova un muro a retta alle cui estremità vi sono due torri pisane.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

L'immobile essendo una costruzione storica mostra una pluralità di sistemi costruttivi che si sono succeduti nel tempo che ne determinano lo stato attuale. Il bene in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato posto a est della proprietà. Il sistema costruttivo è in muratura portante mista pietre laterizio. Lo stato di fatto mostra che nel vano principale sono stati realizzati una cucina e un bagno, oltre al collegamento a mezzo scale con l'attigua torre dove si trovano un altro bagno e un vano al grezzo. Di fatto l'immobile si presenta come un piccolo appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

Occupato da terzi nella persona del sig. [REDACTED] con contratto di locazione che la società [REDACTED] può recedere in qualsiasi momento con mesi 6 di preavviso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

Occupato da terzi nella persona del sig. [REDACTED] con contratto di locazione che la società [REDACTED] può recedere in qualsiasi momento con mesi 6 di preavviso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1989 al 12/10/2007	[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] # [REDACTED], proprietario	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco	12/06/1989	26358	

	per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Gambini			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/06/1989	8041	5248
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Pisa	27/06/1989	687	
Dal 12/10/2007 al 01/02/2019	[REDACTED] Partita IVA: [REDACTED], proprietaria per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Colosimo	12/10/2007	37804	7314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	26/10/2007	25054	
		Variazione denominazione			
Dal 24/09/2013 al 01/02/2019	[REDACTED] Partita IVA: [REDACTED] proprietaria per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annalisa Di Perna	24/09/2013	20502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che:

- alla signora [REDACTED], salvo l'usufrutto in favore del padre [REDACTED], in forza di successione legittima in morte della madre signora [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] in data [REDACTED], come da denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Lari in data 28 febbraio 1967 al n.11 volume 167, trascritta il 19 maggio 1967 al volume 41 n.3124 presso la conservatoria dei RR.II di Pisa;

- al signor [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto in favore del signor [REDACTED] in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gambini di Pisa in data 12 giugno 1989, registrato a Pisa il 27 giugno 1989 al n.1480, ed ivi trascritto in data 16 giugno 1989 al n.5248 particolare, dalla signora [REDACTED].

Con precisazione che l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in data [REDACTED] conseguentemente alla morte del signor [REDACTED]

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1989 al 12/10/2007	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini	12/06/1989	26358	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/06/1989	8041	5248
		Registrazione			
Dal 12/10/2007 al 01/02/2019	[REDACTED] Partita IVA: [REDACTED] proprietaria per 1000/1000.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Colosimo	12/10/2007	37804	7314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 24/09/2013 al 01/02/2019	[REDACTED] Partita IVA: [REDACTED] proprietaria per 1000/1000.	Variazione denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annalisa Di Perna	24/09/2013	20502	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pisa			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 01/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 29/07/2015
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1834
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 201.461,45

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 10/05/2018
Reg. gen. 8315 - Reg. part. 5666
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A.
Contro [REDACTED]



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 01/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 29/07/2015
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1834
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 201.461,45

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 10/05/2018
Reg. gen. 8315 - Reg. part. 5666
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Il complesso immobiliare detto "Il Castellaccio" è individuato negli strumenti urbanistici Regolamento Urbanistico in zona: RU "EC" - IL PAESAGGIO COLLINARE ed alia Scheda n° 209 del Patrimonio Edilizio del Territorio Aperto il fabbricato e classificato come edificio di interesse architettonico, art. 16a Restauro.

"Articolo 16 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale"

L'immobile ha destinazione d'uso civile abitazione ed è vincolato come patrimonio da tutelare del M.I.B.A.C.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Il complesso immobiliare detto "Il Castellaccio" è individuato negli strumenti urbanistici Regolamento Urbanistico in zona: RU "EC" - IL PAESAGGIO COLLINARE ed alia Scheda n° 209 del Patrimonio Edilizio del Territorio Aperto il fabbricato e classificato come edificio di interesse architettonico, art. 16a Restauro.

"Articolo 16 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale"

L'immobile ha destinazione d'uso Deposito ed è vincolato come patrimonio da tutelare del M.I.B.A.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

L'immobile risulta di antica costruzione e pertanto non è provvisto titolo edilizio per la costruzione.

Nel corso degli anni è stato oggetto di vari interventi edilizi di cui:

Pratica Edilizia n.582/1988 - Concessione Edilizia n.354/1989, consolidamento strutturale e modifiche interne

Pratica Edilizia n.64/1989 - Concessione Edilizia n.63/1989, consolidamento del muro di cinta

Pratica Edilizia n.582/1988 - Concessione Edilizia n.354/1989, consolidamento strutturale e modifiche interne

Pratica Edilizia n.563/1989 - Autorizzazione Edilizia n.103/1989, manutenzione straordinaria

Pratica Edilizia n.490/2007 - Permesso di Costruire n.12/2008, realizzazione di piscina privata

Pratica Edilizia n.21/2009 - D.I.A. Realizzazione di opere esterne e ripristino dei luoghi

Pratica Edilizia n.380/2010 - Sanatoria Edilizia 73/2000

Pratica Edilizia n.127/2011 - Manutenzione Straordinaria per ripristino cancello

Pratica Edilizia n.106/2018 - Sanatoria Edilizia, difformità opere interne

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La villa risulta conforme e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati della Concessione Edilizia n.354/1989 e Sanatoria n.106/2018 depositati in comune, fatta eccezione per una scaletta di quattro gradini al piano terreno che collega l'ingresso di servizio sul lato N-O al ripostiglio sottoscala, oltreché ad un bagno al piano secondo all'interno del vano d'angolo sud.

Tali difformità comporteranno la redazione di un nuovo accertamento di conformità ai sensi dell' art. 209 Legge Regionale 10/11/2014 n.65, per: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DALLA C.E 354/1989.

Essendo le difformità di lieve entità e non essendo in contrasto con l'organismo architettonico storico possono essere sanabili applicando la sanzione di €.1.000,00

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

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

L'immobile risulta di antica costruzione e pertanto non è provvisto titolo edilizio per la costruzione.

Nel corso degli anni non è stato oggetto di interventi edilizi e non è stato riportato negli elaborati delle pratiche edilizie dell'edificio principale. Pertanto l'unica planimetria esistente risulta quella allegata alla Sanatoria n.380/2010 oltreché nella planimetria catastale che lo individua come deposito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta allo stato di fatto totalmente difforme dalla planimetria catastale, unica rappresentazione dello stesso bene oltre alla Sanatoria 380/2010.

Essendo il bene inserito in un contesto architettonico storico con vincolo della soprintendenza ed essendo stato oggetto di trasformazione sostanziale sia dello stato dei luoghi che nella destinazione d'uso, si ritiene che lo stesso sia di difficile sanabilità pertanto si prevede la messa in pristino dello stato precedente alle modifiche prima che lo stesso venga venduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La villa risulta sottoposta a vincolo di cui alla Legge n.1089/1939, al D.Lgs. n.490/1999 ed al D.Lgs.n.42/2004 (vincolo in favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della legge primo giugno 1939 n.1089 sulla tutele delle cose di interesse artistico e storico, risultante da decreto del 27 agosto 1988, trascritto a Pisa il 5 novembre 1988 al n.8643 particolare).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIA DEL CASTELLO N.26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26**
Trattasi di Villa Storica e annesso resede esclusivo destinato a parco giardino con piscina, campo da tennis, piante di olivo e con possibilità di parcheggio interno. All'interno del parco si



trova una torretta storica del periodo repubblicano pisano in stato di abbandono. L'immobile è composto da piano seminterrato, terreno, primo, mezzano intermedio e secondo soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 262, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A8

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

Valore di stima del bene: € 5.041.530,00

Per determinare il più probabile VALORE di MERCATO dei Beni sopra descritti è stata utilizzata la stima per VALORI TIPICI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE, determinando il VALORE VENALE per MQ. (metro quadrato) di SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, il medesimo che viene adottato nel Comune interessato per le libere contrattazioni di compravendita, per gli immobili e terreni simili a quello oggetto di PERIZIA di STIMA.

Pertanto in analogia ai "PREZZI di MERCATO ATTUALI" correnti nel medesimo Comune, tenuto conto delle reali condizioni di UBICAZIONE, CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE e VETUSTÀ, per i Beni Immobili di che trattasi, è attribuibile la valutazione mediante coefficienti di ragguaglio prendono come riferimento unitario il valore dell'immobile a mq.

Riferimento:

Borsino Immobiliare FIMAA 2018

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Pisa

Si precisa che essendo la villa locata con contratto registrato rinnovabile in quattro anni, qualora detto contratto non fosse rescindibile come riportato al punto "4" dello stesso, l'immobile locato avrebbe un deprezzamento stimabile nel 15% del valore dell'immobile stesso.

• **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26

Trattasi di Magazzino in porzione di annesso storico facente parte del complesso residenziale denominato "Il Castellaccio" con accesso dal parco della villa principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 66.150,00

Per determinare il più probabile VALORE di MERCATO dei Beni sopra descritti è stata utilizzata la stima per VALORI TIPICI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE, determinando il VALORE VENALE per MQ. (metro quadrato) di SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, il medesimo che viene adottato nel Comune interessato per le libere contrattazioni di compravendita, per gli immobili e terreni simili a quello oggetto di PERIZIA di STIMA.

Pertanto in analogia ai "PREZZI di MERCATO ATTUALI" correnti nel medesimo Comune, tenuto conto delle reali condizioni di UBICAZIONE, CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE e VETUSTÀ, per i Beni Immobili di che trattasi, si prendono come riferimento unitario il valore dell'immobile a mq.

Riferimento:

Borsino Immobiliare FIMAA 2018

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	3252,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 5.041.530,00	100,00	€ 5.041.530,00

Bene N° 2 - Deposito Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26	49,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 66.150,00	100,00	€ 66.150,00
Valore di stima:					€ 5.107.680,00

Valore di stima: € 5.107.680,00

Valore complessivo di stima: € 5.107.680,00

Il prezzo valore stimato dei beni sopra descritti saranno decurtati del costo per la sanatoria edilizia di complessivi € 2.652,60

Valore di stima – Costo Sanatoria (€ 5.107.680,00 - € 1.290,00) = € 5.106.390,00

Valore finale di stima: € 5.106.390,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2018), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Omi: comune di Vecchiano, 1.350 -> 2.050 €/mq.

Fimaa borsino 2018 Vecchiano 1.400 -> 1.900 €/mq.

Riferimento:

Borsino Immobiliare FIMAA 2018

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Inoltre le difformità presenti nello stato di fatto dei beni determina i seguenti costi:

Sanatoria edilizia per difformità nella Villa art.209 L.R.65/2014:

Diritti di Segreteria € 120,00

Oblazione per sanatoria € 1.000,00

Aggiornamento Planimetrico € 50,00

S.C.I.A. per ripristino stato dei luoghi Deposito art.135 L.R. 65/2014:

Diritti di Segreteria € 120,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

Pontedera, li 06/02/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26
Trattasi di Villa Storica e annesso resede esclusivo destinato a parco giardino con piscina, campo da tennis, piante di olivo e con possibilità di parcheggio interno. All'interno del parco si trova una torretta storica del periodo repubblicano pisano in stato di abbandono. L'immobile è composto da piano seminterrato, terreno, primo, mezzano intermedio e secondo soffitta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 262, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare detto "Il Castellaccio" è individuato negli strumenti urbanistici Regolamento Urbanistico in zona: RU "EC" - IL PAESAGGIO COLLINARE ed alia Scheda n° 209 del Patrimonio Edilizio del Territorio Aperto il fabbricato e classificato come edificio di interesse architettonico, art. 16a Restauro. "Articolo 16 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale" L'immobile ha destinazione d'uso civile abitazione ed è vincolato come patrimonio da tutelare del M.I.B.A.C.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26
Trattasi di Magazzino in porzione di annesso storico facente parte del complesso residenziale denominato "Il Castellaccio" con accesso dal parco della villa principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare detto "Il Castellaccio" è individuato negli strumenti urbanistici Regolamento Urbanistico in zona: RU "EC" - IL PAESAGGIO COLLINARE ed alia Scheda n° 209 del Patrimonio Edilizio del Territorio Aperto il fabbricato e classificato come edificio di interesse architettonico, art. 16a Restauro. "Articolo 16 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale" L'immobile ha destinazione d'uso Deposito ed è vincolato come patrimonio da tutelare del M.I.B.A.C.

Prezzo base d'asta: €5.106.390,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €5.106.390,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 262, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A8	Superficie	3252,60 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare risulta composto da l'edificio principale che corrisponde alla villa storica, che si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Il resede mostra anch'esso un buono stato di manutenzione d'insieme. La torretta "pisana" pur mantenendo la sua caratteristica architettonica immutata è in stato di abbandono, essendo priva di solai e copertura interna. La piscina di circa mq.200,00 sembra in buono stato di manutenzione, anche se non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. Il campo da tennis in sintetico è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di Villa Storica e annesso resede esclusivo destinato a parco giardino con piscina, campo da tennis, piante di olivo e con possibilità di parcheggio interno. All'interno del parco si trova una torretta storica del periodo repubblicano pisano in stato di abbandono. L'immobile è composto da piano seminterrato, terreno, primo, mezzano intermedio e secondo soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - Via del Castello n.26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare risulta composto da l'edificio principale che corrisponde alla villa storica e da un corpo di fabbrica sul lato est all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia. L'accesso avviene dal resede della villa tramite scalinata esterna ed è composto da un vano principale adibito a zona giorno, un cucinotto e un bagno. Dallo stesso vano tramite una scala a giorno si accede ad un falsopiano superiore ricavato nell'attigua torre dove si trova un altro bagno e vano adibito a camera, lasciato al grezzo senza finiture ed intonaci. La struttura nel suo insieme è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di Magazzino in porzione di annesso storico facente parte del complesso residenziale denominato "Il Castellaccio" con accesso dal parco della villa principale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		