

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

INTEGRAZIONE PERIZIA

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per una più semplice vendibilità si è preferito unire i due beni (villetta e garage) in unico lotto.

La vendita del presente singolo lotto non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T
Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via II° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità esecutata. L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 179.550,00
Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.
Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di Casciana Terme - Lari, si ipotizza una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 5.000,00.
Tale pratica andrebbe a sanare le difformità esistenti per l'abitazione ed i beni a comune rappresentati dal resede e dal portico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1
Garage pertineziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via II° Giugno ed ancora al grezzo.
Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.760,00
Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, n°27, piano T	128,25 mq	1.400,00 €/mq	€ 179.550,00	100,00%	€ 179.550,00
Bene N° 2 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, piano S1	8,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 11.760,00	100,00%	€ 11.760,00
				Valore di stima:	€ 191.310,00

Valore di stima: € 191.310,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 186.310,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A RIGUARDO DELLA CONVENZIONE ESISTENTE MENZIONATA IN PERIZIA, IL COMUNE DI CASCIANA TERME-LARI, IN PERSONA DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RISORSE PER LE IMPRESE E IL TERRITORIO, **** Omissis ****, FORMALMENTE INTERPELLATO DAL SOTTOSCRITTO PUNTUALIZZA LA DECADENZA DELLE PRESCRIZIONI EVIDENZIATE NELLA SUDETTA CONVENZIONE PER SCADENZA DEI TERMINI. SI ALLEGA LA RISPOSTA PEC RICEVUTA (DOC 6).

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

Pisa, li 19/03/2026

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, n°27, piano T
Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via II° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità esecutata. L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme - Lari, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°1 "Casciana Terme", facente parte del "Sistema Territoriale Ambientale di Collina" nell'"Ambito dell'edificato previsto dal R.U. art. 46-47; Equiparabile alle Z.T.O. C" ed individuato come "Insediamento P.E.E.P C2".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Il Giugno, piano S1
Garage pertineziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via II° Giugno ed ancora al grezzo.
Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme - Lari, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta, all'interno dell'UTOE n°1 "Casciana Terme", facente parte del "Sistema Territoriale Ambientale di Collina" nell'"Ambito dell'edificato previsto dal R.U. art. 46-47; Equiparabile alle Z.T.O. C" ed individuato come "Insediamento P.E.E.P C2".

Prezzo base d'asta: € 186.310,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.310,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, n°27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	128,25 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale sufficiente.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Casciana Terme, via II° Giugno n°27, accessibile da resede comune con altra unità esecutata. L'unità, di vecchia realizzazione ed in sufficienti condizioni manutentive, è accessibile dalla via pubblica attraverso resede. Risulta composta da due balconi (da uno dei quali si accede all'abitazione), nella zona giorno, da ingresso, soggiorno e sala pranzo con angolo cottura; nella zona notte da ripostiglio, due bagni e due camere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via II Giugno, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 477, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale pessimo.		
Descrizione:	Garage pertenziale ad abitazione, ubicato in Casciana Terme, via II° Giugno ed ancora al grezzo. Accessibile dalla via pubblica attraverso traversa interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		



DOCUMENTO 6





**SERVIZIO RISORSE PER LE IMPRESE E IL TERRITORIO
U.O. EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA**

TEL.: 0587-687528 - 38

E-MAIL: s.giovanelli@comune.cascianatermelari.pi.it
f.deris@comune.cascianatermelari.pi.it

Casciana Terme Lari, 18/03/2026

Arch. PAFFI GABRIELE
gabriele.paffi@archiworldpec.it

OGGETTO: Verifica convenzione per procedura esecutiva Tribunale di Pisa REI 138/2019

In riferimento alla richiesta in oggetto e preso atto di quanto indicato nella nota del 26/02/2026, prot. n. 0003995, considerato che l'immobile è stato costruito con la Concessione Edilizia n. 301 del 11/03/1985, dalla cui data di fine lavori sono passati oltre 30 anni e che da tale data risulta effettivamente abitato, si ritiene che venga meno quanto prescritto nella convenzione del 1984.

Distinti saluti.

Documento firmato digitalmente
Il Responsabile del Servizio
Risorse per le Imprese e il Territorio
- Dr. Arch. Nicola Barsotti / ArubaPEC S.p.A. -