



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 182/24



ALLEGATO N.12 – Perizia Formato Privacy



LOTTO Unico:



San Giuliano Terme, 08 Settembre 2025



Il C.T.U.
Geom. Massimiliano Panichi



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 494.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Vicarese n.148, piano t-1 (Coord. Geografiche: 43.686149, 10.544591)

Piena Proprietà di Villetta unifamiliare, con accesso da Via Provinciale Vicarese n.148, attraverso resede esclusivo si mq.720 circa.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da scale interne, composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, lavanderia, bagno e un vano pluriuso, oltre ad una piccola loggia ed il locale tecnico con accesso solo dall'esterno.

Il piano primo è composto da disimpegno zona notte, quattro camere di cui due con terrazzo, un vano armadi e due bagni.

La villetta a una superficie complessiva di mq.286 circa, oltre ad una piccola loggia di mq.10 circa, due terrazzi per complessivi mq.23 circa ed il resede di mq.720 circa.

L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 07.03.2025 alla presenza del suocero **** Omissis **** dell'Esecutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Vicarese n.148, piano t-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Il bene nel suo insieme confina a nord con Via Provinciale Vicarese, a sud la particella n.607 (proprietà **** Omissis ****), ad est con la particella n.305 e ad ovest con la particella n.165, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	268,00 mq	286,00 mq	1	286,00 mq	2,70 m	t-1
loggia	9,50 mq	9,50 mq	0,40	2,38 mq	2,70 m	t
terrazzi	23,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	1
Resede	720,00 mq	720,00 mq	0,08	57,60 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				350,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,58 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1965 al 31/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 167 Qualità Seminativo arborato Cl.01 Superficie (ha are ca) 1530 Reddito dominicale € 9,91

		Reddito agrario € 6,72
Dal 01/01/1969 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Superficie catastale 28 mq Rendita € 70,86 Piano t
Dal 01/01/1969 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 695,93 Piano t-1
Dal 01/01/1969 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 80 Superficie catastale 80 mq Rendita € 173,53 Piano t
Dal 31/12/1982 al 24/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167 Categoria EU Superficie catastale 880 mq
Dal 24/02/1996 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167 Categoria EU Superficie catastale 840 mq
Dal 03/05/2005 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 745,63 Piano t-1
Dal 03/05/2005 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 7 Categoria E
Dal 03/05/2005 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 167, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 51 mq Rendita € 110,63 Piano t
Dal 03/05/2005 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 69,83 Piano t
Dal 24/11/2006 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 745,63 Piano t-1
Dal 24/11/2006 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 7

		Categoria E
Dal 24/11/2006 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 69,83 Piano t
Dal 24/11/2006 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 80 Superficie catastale 80 mq Rendita € 173,53 Piano t
Dal 24/11/2006 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 51 Superficie catastale 51 mq Rendita € 110,63 Piano t
Dal 17/12/2007 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 9 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 1.809,41 Piano t-1
Dal 17/12/2007 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 756 Superficie catastale 756 mq Piano t
Dal 28/12/2007 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 9 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 1.809,41 Piano t-1
Dal 28/12/2007 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 756 Superficie catastale 756 mq Piano t
Dal 01/08/2008 al 15/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 10 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 290 mq Rendita € 1.809,41 Piano t-1
Dal 15/11/2018 al 03/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 167, Sub. 10 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 290 mq Rendita € 1.809,41 Piano t-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	167	10		A7	1	13	290 mq	1809,41 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si fa presente che la sala da pranzo che attualmente è un unico locale catastalmente ed urbanisticamente dovrebbe essere divisa in due vani uno adibito a sala da pranzo ed uno adibito a studio.

PRECISAZIONI

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.

PATTI

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano buone.

PARTI COMUNI

Si precisa che non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù passive, ne' gode di particolari diritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio risulta in muratura portante con tamponamenti in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, oltre al portoncino blindato mentre le porte interne sono in legno.

I pavimenti al piano terra e al piano primo sono in piastrelle di ceramica.

Risultano presenti i normali impianti (l'impianto elettrico e idrico acqua calda e fredda e gas metano) oltre all'impianto di allarme e di video sorveglianza.

Si fa presente che la caldaia è a pelet.

Le condizioni complessive del bene risultano buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia così composta:

- Sig. **** Omissis **** (marito);
- **** Omissis **** (figlio) minorenne anni 12;
- **** Omissis **** (figlia) minorenne anni 14.

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1965 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampi	26/03/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	27/03/1965	2043	1643
		Registrazione			
Dal 24/11/2006 al	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			

28/12/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/04/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	22/12/2006	28984	17543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2007 al 15/11/2018	**** Omissis ****				
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lia Gabri	28/12/2007	8015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	07/08/2009	556	430
Dal 15/11/2018 al 03/09/2025	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	07/08/2009	250	1T
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Calderoni	15/11/2018	12999	7052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	21/11/2018	20960	14063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	21/11/2018	7717	1T

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO
Iscritto a Pisa il 08/09/2009
Reg. gen. 17954 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
Importo: € 474,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 237,00
Rogante: Notaio Mancioffi Nicola
Data: 04/09/2009
N° repertorio: 34415
N° raccolta: 18254

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 24/10/2024
Reg. gen. 20288 - Reg. part. 14688
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito in forza di Nulla Osta n.1405 del 06.02.1968, rilasciato dal Comune di Vicopisano e successiva Variante con Nulla Osta n.2322 del 04/06/1973.

In data 31.05.2005 è stata rilasciata dal Comune di Vicopisano Concessione Edilizia in Sanatoria n.49 (riferita al Condono n.1361 del 1986 prot. gen. n.7134) per opere interne ed esterne eseguite nel 1976 senza titolo.

In data 30.05.2007 è stato rilasciato dal Comune di Vicopisano Permesso a Costruire n.16 (pratica edilizia n.2/2007) per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione.

In data 26.11.2007 è stato rilasciato dal Comune di Vicopisano Permesso a Costruire n.29 (pratica edilizia n.9/2007) a variante del precedente Permesso a Costruire n.16 per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione.

In data 03.03.2011 è stata depositata al Comune di Vicopisano certificazione di Abitabilità n.15 (prot. gen. n.3637) riferita ai precedenti titoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito in forza di Nulla Osta n.1405 del 06.02.1968, rilasciato dal Comune di Vicopisano e successiva Variante con Nulla Osta n.2322 del 04/06/1973.

In data 31.05.2005 è stata rilasciata dal Comune di Vicopisano Concessione Edilizia in Sanatoria n.49 (riferita al Condono n.1361 del 1986 prot. gen. n.7134) per opere interne ed esterne eseguite nel 1976 senza titolo.

In data 30.05.2007 è stato rilasciato dal Comune di Vicopisano Permesso a Costruire n.16 (pratica edilizia n.2/2007) per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione.

In data 26.11.2007 è stato rilasciato dal Comune di Vicopisano Permesso a Costruire n.29 (pratica edilizia n.9/2007) a variante del precedente Permesso a Costruire n.16 per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione.

In data 03.03.2011 è stata depositata al Comune di Vicopisano certificazione di Abitabilità n.15 (prot. gen. n.3637) riferita ai precedenti titoli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Realizzazione di apertura interna su muro portante al fine di ottenere un unico vano adibito a sala pranzo, sia catastalmente che urbanisticamente dovrebbe essere divisa in due vani uno adibito a sala da pranzo ed uno adibito a studio;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in difformità dal titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Vicopisano, non risultano depositate richieste a nome del debitore, inerenti tali opere.

Quanto realizzato difformemente può essere sanato o ripristinato con SCIA in Sanatoria (Legge n.105 del 24/07/2024 e Dpr. 380/2001 Agg. "Salva casa") e Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni(ex art. 13 legge 47/85). Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 2 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Vicarese n.148, piano t-1
 Piena Proprietà di Villetta unifamiliare, con accesso da Via Provinciale Vicarese n.148, attraverso resede esclusivo si mq.720 circa. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da scale interne, composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, lavanderia, bagno e un vano pluriuso, oltre ad una piccola loggia ed il locale tecnico con accesso solo dall'esterno. Il piano primo è composto da disimpegno zona notte, quattro camere di cui due con terrazzo, un vano armadi e due bagni. La villetta a una superficie complessiva di mq.286 circa, oltre ad una piccola loggia di mq.10 circa, due terrazzi per complessivi mq.23 circa ed il resede di mq.720 circa. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 07.03.2025 alla presenza del suocero **** Omissis **** dell'Esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 167, Sub. 10, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 595.986,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (II° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture dell'unità immobiliare. Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Inoltre sono stati reperiti quattro immobili per la comparazione e confrontato tali immobili con i valori OMI è stato adottato un prezzo medio di mercato vedere Allegato N.11 Schede Immobili Comparabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vicopisano (PI) - Via Provinciale Vicarese n.148, piano t-1	350,58 mq	1.700,00 €/mq	€ 595.986,00	100,00%	€ 595.986,00

Valore di stima: € 595.986,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

Valore finale di stima: € 494.000,00 (arrotondato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che vista la complessità della perizia e viste le difficoltà a reperire vari documenti e vari informazioni sono state necessarie n. 1 proroghe:

- in data 07.03.2025 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 60 utili all'espletamento dell'incarico peritale, necessari al reperimento della documentazione urbanistica ed al completamento della perizia, oggetto della presente procedura in quanto il sopralluogo è stato rimandato più volte.

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

San Giuliano Terme, li 09/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panichi Massimiliano

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Storiche Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia Certificazione Notarile
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schede Immobili Comparabili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia formato Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Vicarese n.148, piano t-1
Piena Proprietà di Villetta unifamiliare, con accesso da Via Provinciale Vicarese n.148, attraverso resede esclusivo si mq.720 circa. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da scale interne, composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, lavanderia, bagno e un vano pluriuso, oltre ad una piccola loggia ed il locale tecnico con accesso solo dall'esterno. Il piano primo è composto da disimpegno zona notte, quattro camere di cui due con terrazzo, un vano armadi e due bagni. La villetta a una superficie complessiva di mq.286 circa, oltre ad una piccola loggia di mq.10 circa, due terrazzi per complessivi mq.23 circa ed il resede di mq.720 circa. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 07.03.2025 alla presenza del suocero **** Omissis **** dell'Esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 167, Sub. 10, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato costruito in forza di Nulla Osta n.1405 del 06.02.1968, rilasciato dal Comune di Vicopisano e successiva Variante con Nulla Osta n.2322 del 04/06/1973. In data 31.05.2005 è stata rilasciata dal Comune di Vicopisano Concessione Edilizia in Sanatoria n.49 (riferita al Condonò n.1361 del 1986 prot. gen. n.7134) per opere interne ed esterne eseguite nel 1976 senza titolo. In data 30.05.2007 è stato rilasciato dal Comune di Vicopisano Permesso a Costruire n.16 (pratica edilizia n.2/2007) per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione. In data 26.11.2007 è stato rilasciato dal Comune di Vicopisano Permesso a Costruire n.29 (pratica edilizia n.9/2007) a variante del precedente Permesso a Costruire n.16 per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione. In data 03.03.2011 è stata depositata al Comune di Vicopisano certificazione di Abitabilità n.15 (prot. gen. n.3637) riferita ai precedenti titoli.

Prezzo base d'asta: € 494.000,00 (arrotondato)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 494.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Provinciale Vicarese n.148, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 167, Sub. 10, Categoria A7	Superficie	350,58 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano buone.		
Descrizione:	Piena Proprietà di Villetta unifamiliare, con accesso da Via Provinciale Vicarese n.148, attraverso resede esclusivo si mq.720 circa. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da scale interne, composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, lavanderia, bagno e un vano pluriuso, oltre ad una piccola loggia ed il locale tecnico con accesso solo dall'esterno. Il piano primo è composto da disimpegno zona notte, quattro camere di cui due con terrazzo, un vano armadi e due bagni. La villetta a una superficie complessiva di mq.286 circa, oltre ad una piccola loggia di mq.10 circa, due terrazzi per complessivi mq.23 circa ed il resede di mq.720 circa. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 07.03.2025 alla presenza del suocero **** Omissis **** dell'Esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato dell'esecutato e dalla propria famiglia così composta: - Sig. **** Omissis **** (marito); - **** Omissis **** (figlio) minorenni anni 12; - **** Omissis **** (figlia) minorenni anni 14. Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO

Iscritto a Pisa il 08/09/2009

Reg. gen. 17954 - Reg. part. 3471

Quota: 1/1

Importo: € 474,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 237,00

Rogante: Notaio Mancioffi Nicola

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 34415

N° raccolta: 18254

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 24/10/2024

Reg. gen. 20288 - Reg. part. 14688

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura