

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.

promossa da

*Omissis*

contro

*Omissis*

|  |           |
|--|-----------|
| Incarico.....  | 3         |
| Premessa .....   | 3         |
| Descrizione .....  | 3         |
| Lotto Unico .....  | 4         |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 4         |
| Titolarità.....  | 4         |
| Confini.....   | 4         |
| Consistenza.....   | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5         |
| Dati Catastali .....   | 6         |
| Precisazioni.....  | 6         |
| Patti.....   | 7         |
| Stato conservativo.....  | 7         |
| Parti Comuni .....   | 7         |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                        | 7         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7         |
| Stato di occupazione .....                                       | 7         |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 8         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 8         |
| Normativa urbanistica .....                                      | 10        |
| Regolarità edilizia .....  | 10        |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 11        |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 11        |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                       | 12        |
| Riepilogo bando d'asta .....                                     | 14        |
| <b>Lotto Unico.....</b>  | <b>14</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E..... | 15        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00 .....</b>      | <b>15</b> |



All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in *Omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato,terra,primo)adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato,che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato,e non autorizzate, risulta attualmente così composto:

-Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage,bagno(ex lavanderia),vano scala cieco e disimpegno.

-Al piano terra da porticato posto a nord-ovest, resede, ingresso in soggiorno, cucina, bagno cieco, camera, disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1.

-Al piano primo da vano scala, disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est.

Si accede al bene da via *Omissis* tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni *Omissis*. Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto *Omissis*, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16( di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/10/2025.

Custode delle chiavi: ivg Pisa

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.

Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo il 02/09/2025 ma senza esito. Il secondo sopralluogo il 09/10/25 con rilievo parziale dell'unità immobiliare alla presenza del custode e *Omissis*; ed il terzo sopralluogo il 21/10/25 con rilievo finale completo dell'unità imm.re alla presenza del custode e *Omissis*. L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Santa Maria a Monte che si trova a 2,5 km e dove sono posti tutti i servizi primari.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si accerta la completezza della documentazione ex art 567 cpc

## TITOLARITÀ

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

- *Omissis*

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

- *Omissis* (Proprietà 1/1)

E' stato richiesto il certificato all'ufficio anagrafe del comune di Santa Maria a Monte in data 22/10/25 rilasciato in data 23/10/25 dal quale risulta che *Omissis* risiede in *Omissis* ed è *Omissis* (vedi certificato allegato).

## CONFINI

Il bene confina con strada traversa di via Falorni ( F 16 part 98) ;sul lato sud con F 16 mappale 450 sub 7, 15, 4 e 20. F 16 part 477 sub 23, ssa

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 38,00 mq         | 48,00 mq         | 0,50         | 24,00 mq                 | 240,00 m | S1    |
| Abitazione                                   | 72,00 mq         | 98,00 mq         | 1            | 98,00 mq                 | 270,00 m | T-1   |
| Balcone scoperto                             | 6,00 mq          | 6,00 mq          | 0,25         | 1,50 mq                  | 0,00 m   | P1    |
| Giardino                                     | 61,00 mq         | 61,00 mq         | 0,18         | 10,98 mq                 | 0,00 m   | PT    |
| Veranda                                      | 32,00 mq         | 33,00 mq         | 0,25         | 8,25 mq                  | 2,70 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>142,73 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>142,73 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Santa Maria a Monte che si trova a 2,5 km e dove sono posti tutti i servizi primari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|---|--|
| Dal 29/07/1996 al 04/10/2000 | <i>Omissis</i> proprietario per la quota di usufrutto; <i>Omissis</i> per la nuda proprietà   | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 438<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 195<br>Reddito dominicale € 0,70<br>Reddito agrario € 0,50 |
| Dal 04/10/2000 al 12/12/2003 | ## <i>Omissis</i> ##<br><i>Omissis</i> ##, proprietario per la quota di usufrutto; ## <i>Omissis</i> ##<br>## <i>Omissis</i> ## per la nuda proprietà | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 449, Sub. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 547,19<br>Piano S1-T-1   |
| Dal 12/12/2003 al 28/10/2025 | ## <i>Omissis</i> ## cf<br>## <i>Omissis</i> ## proprietario per la quota di 1/1  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 449, Sub. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 547,19<br>Piano S1-T-1   |

Si precisa che con la creazione della part 449 si costituisce, oltre che al SUB 1 ,anche F16 part 449 SUB 2 di cat C/6 CL 5 cons. mq 29 rendita €82,37.(vedi visure allegate)

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 16     | 449   | 1    |                     | A2        | 2      | 6,5 vani    | 128 mq               | 547,19 € | S1-T-1 |          |
|                         | 16     | 449   | 2    |                     | C6        | 5      | 29 mq       | 34 mq                | 82,37 €  | S1     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come accertato durante i sopralloghi non sussiste la corrispondenza catastale. Infatti come descritto al capitolo precedente e al capitolo "regolarità edilizia", *omissis* ha apportato delle modifiche interne ed esterne al fine di realizzare due unità distinte all'interno del medesimo edificio:

una al piano terra ed una al piano primo.

-Al piano terra ha realizzato ,riducendo il soggiorno, una camera, un bagno,un ripostiglio con disimpegno, il tamponamento del vano scala per renderlo indipendente e consentire l'accesso solo al piano primo, con realizzazione di solaio e apertura di porta sul lato ovest al posto della finestra ; il rivestimento delle colonne in legno del porticato posto sul resede del lato nord-ovest dell' edificio, e la modifica del resede. Oltre ad aver tamponato il vano scala che accede al piano S1.

-Al piano primo la modifica del vano scala (primi tre scalini) e la realizzazione di una cucina nello studio, fermo restando la distribuzione interna .Tali modifiche risultano non legittimate da alcun titolo edilizio, e dovranno essere rimosse.

Tali modifiche,in conformità alle NTA vigenti del reg Urbanistico, di Santa Maria a Monte, non possono essere sanate, pertanto andranno demolite le opere realizzate al PT e P1 con la rimessa in pristino dello stato autorizzato che riconduce ad una sola unità abitativa da terra a tetto e con accesso interno anche al piano S1 . All'occorrenza potrà essere presentata una nuova planimetria catastale con aggiornamento catastale delle opere eseguite e legittimate relative alle modeste opere interne di apertura e tamponamento di porta eseguite al piano S1 (autorimessa), e la modifica del resede al piano terra con la realizzazione del porticato-tettoia legittimato. La spesa si stima in complessive € 1800,00.(aggiornamento planimetrico catastale)

## PRECISAZIONI

E' stato richiesto il certificato all'ufficio anagrafe del comune di Santa Maria a Monte in data 22/10/25 rilasciato in data 23/10/25 dal quale risulta che *Omissis* risiede in *Omissis* ed è *Omissis* vedi certificato allegato) . Si precisa altresì che dagli atti non risulta alcun diritto di passo carrabile e/o pedonale sulla part 450 sub 15 del F 16 attraverso la quale è possibile accedere carrabilmente al garage

dell'esecutato.

Inoltre si segnala che non esiste alcun diritto di passo altresì sulla part 477 sub 23, del F 16 di altra proprietà ,(confinante ), che consente attualmente un ingresso carrabile all'unità *Omissis* . Infine non esiste alcun diritto di passo sulla part 100 sub 8 F16 rappresentata da uno stradello, che collega carrabilmente la part 98 alla part 477 sub 23 F16 di altra proprietà.

## PATTI

Il bene risulta libero nella disponibilità *Omissis*; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta libero ,con uno stato manutentivo sufficiente. Si riscontra la presenza di umidità ed infiltrazioni. Il bene necessita di opere di manutenzione straordinaria necessarie altresì per la messa in pristino delle opere non legittime.

## PARTI COMUNI

Nessuna nota da segnalare eccetto il diritto di passo con qualsiasi mezzo sulla part 98 del F 16 come meglio specificato nell'atto notaio D'Errico del 12/12/2003 rep. 18543/3847.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala il diritto di passo con qualsiasi mezzo sulla part 98 del F 16 come meglio specificato nell'atto notaio D'Errico del 12/12/2003 rep. 18543/3847. Si precisa altresì che non risulta agli atti servitù di passo carrabile e pedonale sulla Particella 450 sub 15 del F 16 che di fatto consente l'accesso carrabile al garage seminterrato di proprietà dell'esecutato; nè tanto meno servitù di passo carrabile o pedonale sulla part 477 sub 23 del F16 ,confinati con la proprietà dell'esecutato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio costruito circa 30 anni fa nell'anno 1996, con una struttura in cemento armato fondazioni in c.a. travi e pilastri in c.a.; solai in laterizio armato copertura tradizionale a tetto. Tamponamenti in poroton o similari, tramezzi interni in forati e cartongesso, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi in legno con persiane, impianti tradizionali sotto tracce impianto riscaldamento con termosifoni e caldaia murale esterna posta sul terrazzo del lato est. Giardino esclusivo su tre lati e posto auto nel garage di proprietà. Si rileva la presenza di umidità nel vano scala ,e nel garage al piano seminterrato, infissi ed impianti da rivedere.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/10/2000 al 12/12/2003 | ##Omissis CF ##<br>Omissis#<br># proprietario per la quota di usufrutto; e<br>##Omissis## CF<br>Omissis<br>## nuda proprietà<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>Omissis | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |  | PAOLO SICILIANI      | 17/09/1996  | 388924               | 18640              |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |  |                      |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |  |                      |             |                      |                    |
|                              |  |                      |             |                      |                    |
| Dal 12/12/2003 al 27/10/2025 | ##Omissis CF ##<br>Omissis## proprietario per la quota di 1/1<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>Omissis  | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |  | ANGELO D'ERRICO      | 12/12/2003  | 18543                | 3847               |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |  |                      |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |  |                      |             |                      |                    |
|                              |  |                      |             |                      |                    |

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.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Pisa il 24/02/2012  
Reg. gen. 3166 - Reg. part. 424  
Quota: 1/!  
Importo: € 20.000,00  
A favore di *Omissis* Contro  
*Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: *Omissis*  
Rogante: *Omissis*  
Data: 09/06/2009  
N° repertorio: 3282
- **Ipoteca CONC amm.va** derivante da AG Entrate  
Iscritto a Pisa il 27/02/2018  
Reg. gen. 3583 - Reg. part. 590  
Quota: 1/1  
Importo: € *Omissis* Contro  
*Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € *Omissis*  
Rogante: AG Riscossione  
Data: 27/02/2018  
N° repertorio: 1019  
N° raccolta: 8718
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Pisa il 06/12/2024  
Reg. gen. 23742 - Reg. part. 3631  
Quota: 1/1  
Importo: € *Omissis*  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: *Omissis*  
Rogante: *Omissis*  
Data: 07/07/2009  
N° repertorio: 3282

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 29/05/2025  
Reg. gen. 10922 - Reg. part. 7700  
Quota: 1/1  
A favore di *Omissis*

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal Reg. Urbanistico del comune di Santa Maria a Monte risulta che l'immobile è censito in zona consolidata di completamento residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato costruito con concessione edilizia n 83/96 di cui alla prat. ed. n 01/96. Inizio dei lavori è stato comunicato in data 14/10/96 prot 14107 . Successiva Concessione in sanatoria n 29/98 PROT 10328 DEL 07/07/98 di cui alla prat ed. n 97/03 ; fine lavori del 05/06/98 prot 8627; agibilità del 07/07/98 prot 10328. Certificato impianto elettrico della ditta *Omissis* certificato n 12 del 11/06/98 ; certificato impianto termico della ditta *Omissis* del 13/06/98. Recinzione autorizzata con DIA n 41/2003 prot 4082 del 01/04/2003: successivamente è stata richiesta DIA n.04/17 prot 1554 del 05/02/04 integrata con prot del 24/03/04 e del 05/06/04 per realizzazione di una tettoia- porticato in legno sui lati nord ed ovest del fabbricato. Successivamente risultano agli atti due sanatorie ai sensi ACS art 209 LR 65/14 e precisamente : prat. ed. n. 2004/301 la quale non risulta reperibile come dichiarato dal comune (all. 10) e pertanto non è dato sapere a cosa fa riferimento; ed una altra sanatoria rilasciata in data 03/02/10 n 45/2009 prat 2009/45/0 per opere interne eseguite nel locale garage al piano seminterrato nel 2008 conseguenti ad una denuncia penale per la realizzazione di opere abusive interne relative alla realizzazione di unità abitativa all'interno del garage al piano S1,e successiva ad una ordinanza di demolizione n 56 del 22/05/09 nella quale si ordinava il ripristino dei luoghi allo stato originario e legittimo.

Dai sopralluoghi effettuati all'immobile nei mesi di settembre e di ottobre 2025 sono risultate eseguite delle opere illegittime principalmente all'interno dell'abitazione; sia al piano terra che al piano primo e relative alla realizzazione di due unità imm.ri distinte e non comunicanti, e precisamente : una al piano terra ed una al piano primo con modifiche al vano scala che risulta cieco e precisamente

- Al piano terra la riduzione della superficie della zona giorno una nuova distribuzione interna con tramezzi in cartongesso, per realizzare una camera, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno quest'ultimo costituito mediante la modifica e chiusura del vano scala interno che non comunica più internamente nè col piano seminterrato nè col piano primo. Modifica prospettica della finestra lato ovest e realizzazione di una porta di ingresso per l'accesso esclusivo all'appartamento al piano primo mediante il vano scala modificato e reso cieco. Rivestimento in muratura dei pilastri in legno della tettoia, divisione del resede interno tra unità del piano terra e quella del piano primo; modifica del resede sul lato est per realizzare un cancello carrabile e relativo ingresso pendonale.

-Al piano primo la realizzazione di una cucina nello studio con rivestimento su due pareti.

Il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato ( all 6). Tali opere stante la normativa vigente del comune di Santa Maria a Monte, come risulta da un appuntamento presso gli uffici tecnici comunali nelle date del 24/07/25 e 23/10/25, non possono essere autorizzate e/o sanate ; ovvero le 2 unità (piano terra e piano primo) non rispettano i minimi di abitabilità consentiti e pertanto le opere eseguite dovranno essere rimosse

ripristinando lo stato legittimo che individua cioè una sola unità imm.re da terra a tetto e seminterrato. La spesa tecnica per tali modifiche potrà aggirarsi attorno ad € 6.000 comprensiva di pratica edilizia, spese tecniche ed eventuali oneri. Mentre la spesa per le opere murarie necessarie al ripristino dello stato autorizzato potrà essere valutata meglio dietro la successiva richiesta di un idoneo preventivo di una impresa edile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuna nota da segnalare

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1  
Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato, terra, primo) adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato, che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato, e non autorizzate, risulta attualmente così composto: -Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage, bagno (ex lavanderia), vano scala cieco e disimpegno. -Al piano terra da porticato posto a nord-ovest, resede, ingresso in soggiorno, cucina, bagno cieco, camera, disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1. -Al piano primo da vano scala, disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est. Si accede al bene da via Falorni 78 tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni (f 16 part 98). Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto dall'esecutato, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16 (di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 449, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 449, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 178.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di vetustà ed abbandono e le irregolarità rilevate.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1 | 142,73 mq                | 1.250,00 €/mq   | € 178.412,50       | 100,00%          | € 178.000,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 178.000,00 |

Valore di stima: € 178.000,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 150.000,00**

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di vetustà ed abbandono e le irregolarità rilevate.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa altresì che dagli atti non risulta alcun diritto di passo carrabile e/o pedonale sulla particella confinante di altra proprietà 450 sub 15 del F 16 attraverso la quale è possibile accedere carrabilmente al garage dell'esecutato.

Inoltre si segnala che non esiste alcun diritto di passo altresì sulla particella confinante di altra proprietà 477 sub 23, del F 16 di altra proprietà, che consente attualmente un ingresso carrabile all'unità dell'esecutato. Infine non esiste alcun diritto di passo sulla part 100 sub 8 F16 rappresentata da uno stradello, che collega carrabilmente la part 98 alla part 477 sub 23 F16 di altra proprietà.

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

Pisa, li 06/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Baggiani Valerio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto A. D'errico del 12/12/2003 (Aggiornamento al 12/12/2003)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie abitazione + garage (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - mappa (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ipotecarie (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - elaborato grafico rilievo (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - documenti catastali vari (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato residenza (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ACCESSO ATTI luglio-ottobre 2025 (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - NON REPERIBILITA prat 301/2004 (Aggiornamento al 05/11/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1  
Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato,terra,primo)adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato,che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato,e non autorizzate, risulta attualmente così composto: -Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage,bagno(ex lavanderia),vano scala cieco e disimpegno. -Al piano terra da porticato posto a nord-ovest,resede, ingresso in soggiorno,cucina,bagno cieco, camera,disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1. -Al piano primo da vano scala,disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est. Si accede al bene da via Falorni 78 tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni (f 16 part 98). Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto dall'esecutato, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16( di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 449, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 449, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal Reg. Urbanistico del comune di Santa Maria a Monte risulta che l'immobile è censito in zona consolidata di completamento residenziale.

**Prezzo base d'asta: € 150.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00**

| Bene N° 1 - Villetta                              |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Santa Maria a Monte (PI) - VIA FALORNI 78, piano S1-T-1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 449, Sub. 1,<br>Categoria A2 - Fg. 16, Part. 449,<br>Sub. 2, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 142,73 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il bene risulta libero ,con uno stato manutentivo sufficiente. Si riscontra la presenza di umidità ed infiltrazioni. Il bene necessità di opere di manutenzione straordinaria necessarie altresì per la messa in pristino delle opere non legittime.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di unità immobiliare terra-tetto d'angolo ed indipendente, disposta su tre piani fuori terra (seminterrato,terra,primo)adiacente ad un più grande edificio residenziale di complessive 7 unità residenziali oltre garage. L'immobile oggetto di esecuzione, è posto sul lato nord di detto fabbricato,che a seguito di modifiche effettuate dall'esecutato,e non autorizzate, risulta attualmente così composto: -Al piano seminterrato accessibile da strada interna condominiale, di altra proprietà (mappale 450 sub 15) da un locale garage,bagno(ex lavanderia),vano scala cieco e disimpegno. -Al piano terra da porticato posto a nord-ovest,resede, ingresso in soggiorno,cucina,bagno cieco, camera,disimpegno e ripostiglio oltre vano scala tamponato per l'accesso al piano superiore e non comunicante; modifica della finestra in porta sul lato ovest per accedere indipendentemente al P1. -Al piano primo da vano scala,disimpegno, bagno, cucina, e due stanze con terrazzo sul lato est. Si accede al bene da via Falorni 78 tramite diritto di passo da traversa interna privata di via Falorni (f 16 part 98). Mentre si accede carrabilmente e pedonalmente al garage seminterrato mediante il passo carrabile condominiale sopra citato, di pertinenza del fabbricato residenziale attiguo e di altra proprietà (passo censito al F16 mappale 450 sub 15). Si precisa che le opere interne, di divisione tra i piani seminterrato, terra e primo messe in atto dall'esecutato, con modifica dello stato assentito non sono legittimate da alcun titolo edilizio e saranno meglio precisate al capitolo "regolarità edilizia". L'esecutato accede carrabilmente all'unità anche attraverso la part 477 sub 23 del F16( di altra proprietà) attraverso una modifica al resede di proprietà che attualmente non risulta legittimata. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |           |

