



# TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



## 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.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.640,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

## INCARICO

All'udienza del 03/07/2025, il sottoscritto Geom. Antonelli Alessio, con studio in Via Tosco Romagnola, 827 - 56100 - Pisa (PI), email alessioantonelli@yahoo.it, PEC alessio.antonelli@geopec.it, Tel. 050 741358, Fax 050 748403, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Località La Botte, 1

## DESCRIZIONE

Quanto oggetto di procedura è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Vicopisano (PI), località La Botte n°1. Si accede all'appartamento dapprima da terreno (anch'esso oggetto di procedura) e successivamente da resede esclusivo urbano.

L'appartamento si compone dei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere. L'unità dispone a titolo esclusivo di un resede suddiviso in due parti, una prospiciente i lati nord ed ovest ed una sul fronte sud.

E' altresì oggetto di procedura un appezzamento di terreno adibito a resede dell'abitazione.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 975, subalterno 7, mentre il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 1364.

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** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Località La Botte, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- 

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

- 

### CONFINI

Il più ampio compendio immobiliare oggetto di procedura, per quanto potuto accertare, confina con: proprietà



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	103,50 mq	1,00	103,50 mq	3,21 m	t
Giardino	78,00 mq	78,00 mq	0,01	0,78 mq	0,00 m	t
Giardino	2780,00 mq	2780,00 mq	0,01	27,80 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2005 al 28/11/2011	 proprietario per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 975, Sub. 2 Categoria A2 Piano t

Dal 28/11/2011 al 23/04/2014	████████████████████ proprietario per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 975, Sub. 2 Categoria A2
Dal 23/04/2014 al 02/07/2014	████████████████████ proprietario per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 975, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 406,19 Piano t
Dal 23/04/2014 al 10/09/2014	████████████████████ proprietario per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 975, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 406,19 Piano t
Dal 02/07/2014 al 23/04/2014	████████████████████ proprietario per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 975, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 406,19 Piano t
Dal 10/09/2014 al 31/01/2025	████████████████████ proprietario per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 975, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 406,19 Piano t

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	975	7		A2	1	5,5	113 mq	406,19 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	1364				Seminativo arborato	2	00.27.80	12,66 €	6,46 €	

#### Corrispondenza catastale



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

## PRECISAZIONI

Dall'esame dell'atto ai rogiti del Notaio Gianluca Grosso di Livorno del 2 luglio 2014 (rep.n°1368, raccolta n°1094) con il quale l'esecutato ha acquistato i beni oggetto di procedura dal Sig. [REDACTED] risulta che: "... La vendita comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva o passiva ed i connessi diritti condominiali ai sensi di legge e dei titoli di provenienza, tra i quali i diritti sul resede comune ai subb. 7 e 6 (quest'ultimo è l'appartamento al primo piano) riportato in catasto al foglio 25, particella 975 sub.8 bene comune non censibile. ...".



## STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto di procedura al momento del sopralluogo si presentavano in sufficiente stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Dall'esame dell'atto ai rogiti del Notaio Gianluca Grosso di Livorno del 2 luglio 2014 (rep.n°1368, raccolta n°1094) con il quale l'esecutato ha acquistato i beni oggetto di procedura dal Sig. [REDACTED] risulta che: "... La vendita comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva o passiva ed i connessi diritti condominiali ai sensi di legge e dei titoli di provenienza, tra i quali i diritti sul resede comune ai subb. 7 e 6 (quest'ultimo è l'appartamento al primo piano) riportato in catasto al foglio 25, particella 975 sub.8 bene comune non censibile. ...".



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto ai rogiti del Notaio Gianluca Grosso di Livorno del 2 luglio 2014 (rep.n°1368, raccolta n°1094) con il quale l'esecutato ha acquistato i beni oggetto di procedura dal Sig. [REDACTED] risulta che: "... La vendita comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva o passiva ed i connessi diritti condominiali ai sensi di legge e dei titoli di provenienza, tra i quali i diritti sul resede comune ai subb. 7 e 6 (quest'ultimo è l'appartamento al primo piano) riportato in catasto al foglio 25, particella 975 sub.8 bene comune non censibile. ...".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento:  
 Esposizione: Sud;  
 Altezza interna utile: ml.3,21;  
 Str. verticali: muratura;  
 Manto di copertura: in laterizio con canali e discendenti di gronda in rame e lamiera metallica;



Pareti esterne ed interne: facciata esterna intonacata ma priva di tinteggiatura, pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimenti in grès, ceramica e gesso;

Pavimentazione interna: grès;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni assenti, infissi interni in legno alcuni con pannelli interni per l'oscuramento, inferriate fisse in ferro, porte interne in legno, portantino in legno a doppia anta;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sotto traccia; termico alimentato da caldaia murale esterna con elementi radianti in alluminio;

Resede esclusivo: prevalentemente pavimentato;

Terreno:

Il terreno è adibito a resede dell'abitazione. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 18 settembre 2025 il terreno ricade nel "Sistema insediato. Aree di rispetto degli insediamenti".



### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutato e dal rispettivo nucleo familiare.



### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2005 al 20/07/2005	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Pontedera	04/04/2005	23	1066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/07/2005 al 02/07/2014	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varrati Valerio	20/07/2005	19677	9243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/07/2005	17314	9913

7 di 25



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2014					
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Grosso	02/07/2014	1368	1094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	03/07/2014		7229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	02/07/2014	5065	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 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 03/07/2014  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1478  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO SCPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Grosso Gianluca  
Data: 02/07/2014



N° repertorio: 1369

N° raccolta: 1095

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Livorno

Iscritto a Pisa il 05/05/2015

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 971

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.638,80

Spese: € 23.361,20

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Firenze

Iscritto a Pisa il 30/05/2024

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1512

Quota: 1/1

Importo: € 50.038,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 41.896,00

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 3.142,00

#### Trascrizioni

- **decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Pisa il 20/11/2014

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 12216

Quota: 1/1

Note: annotazione n°85 del 19/1/2015 (inefficacia)

- **decreto sequestro preventivo**

Trascritto a Pisa il 19/01/2015

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 456

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n°2747 del 21/12/2015 (dissequestro)

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pisa il 31/01/2025

Reg. gen. 1784 - Reg. part. 1253

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Vicopisano il fabbricato non risulta schedato e unitamente al terreno adiacente oggetto anch'esso di procedura, ricadono in "Area di rispetto degli insediamenti" (art. 28 NTA).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da indagini effettuate presso l'archivio edilizia privata del Comune di Vicopisano risulta che l'unità immobiliare oggetto di procedura sia stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 2642 del 20/07/1976 intestata a [REDACTED] per sistemazione fabbricato esistente;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 24/03/2005 intestata a [REDACTED] per opere eseguite in difformità alla Licenza edilizia n. 2642 del 20/07/1976;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 16 del 14/04/2014 intestata a [REDACTED] per opere in difformità alla concessione edilizia n. 22 del 24/03/2005;
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 74 del 07/08/2014 intestata a [REDACTED] per ristrutturazione per modifiche interne a civile abitazione.

Oltre a quanto sopra non risultano ulteriori titoli edilizi riguardanti l'appartamento oggetto di procedura.

Per quanto all'ampio resede di cui alla particella 1364 il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 18 settembre 2025.

Dal detto certificato risulta che secondo i vigenti strumenti urbanistici il terreno risulta inserito nel "Sistema insediato. Aree di rispetto degli insediamenti".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di procedura il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un confronto tra i grafici allegati ai titoli di cui sopra e lo sttao dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.



Da detto confronto emergono alcune modifiche prospettiche per le quali si prevede presentazione di opportuna sanatoria.

Si precisa che la trasformazione della porta finestra in finestra nel locale camera singola, ha comportato la perdita dei requisiti aeroilluminanti del locale con conseguente perdita di abitabilità dello stesso. A fronte di ciò per la modifica in trattazione si prevede la riconduzione in pristino.

Si riporta inoltre che con l'ultimo titolo edilizio, nonostante siano state eseguite opere strutturali e realizzati nuovi impianti, non è stata presentata la dichiarazione di abitabilità.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

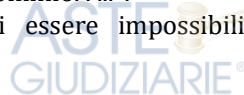
Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dall'esame dell'atto ai rogiti del Notaio Gianluca Grosso di Livorno del 2 luglio 2014 (rep.n°1368, raccolta n°1094) con il quale l'esecutato ha acquistato i beni oggetto di procedura dal Sig. [REDACTED] risulta che: "... - garantisce di aver pagato gli oneri condominiali ordinari e straordinari, restando, comunque, a proprio carico il pagamento di tutti gli oneri sino ad oggi maturati e le spese deliberate e già messe in pagamento (ed a proprio vantaggio i relativi, eventuali, benefici fiscali).

La parte alienante garantisce che lo stabile, del quale la consistenza immobiliare in oggetto è parte, è sprovvisto di amministratore di condominio. ....".

Il sottoscritto precisa di essere impossibilitato alla determinazione degli importi relativi agli oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Località La Botte, 1  
 Quanto oggetto di procedura è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Vicopisano (PI), località La Botte n°1. Si accede all'appartamento dapprima da terreno (anch'esso oggetto di procedura) e successivamente da resede esclusivo urbano. L'appartamento si compone dei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere. L'unità dispone a titolo esclusivo di un resede suddiviso in due parti, una prospiciente i lati nord ed ovest ed una sul fronte sud. E' altresì oggetto di procedura un appezzamento di terreno adibito a resede dell'abitazione. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 975,





subalterno 7, mentre il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 1364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 975, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 156.000,00

#### DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà oggetto di vendita. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sull'analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

Si precisa che i dati reperiti comprendono anche immobili presenti in zone limitrofe alla località dove risiede l'immobile in trattazione con medesimo inquadramento di mercato.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

##### UNITÀ COMPARABILE A

Unità immobiliare ubicata a Calcinaia, Via Verdi n°36.

L'unità è posta al piano terra di un maggior fabbricato ed ha accesso a mezzo di resede e vano scala condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 47,00.

Il bene risulta dotato di n. 4 affacci verso l'esterno e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in ottimo stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di Maggio 2024 ad un prezzo di €87.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Calcinaia, foglio 14, mappale 419 .

**UNITA' COMPARABILE B**

Unità immobiliare ubicata a Calcinaia, Via delle Case Bianche n°37

L'unità è posta al piano terra di un maggior fabbricato ed ha accesso direttamente dalla pubblica via.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 53,00.

Il bene risulta dotato di n.5 affacci verso l'esterno e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in ottimo stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di dicembre 2024 ad un prezzo di €115.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Calcinaia, foglio 14, mappale 415.

**UNITA' COMPARABILE C**

Unità immobiliare ubicata a Calcinaia, Via Madre Teresa di Calcutta n°67

L'unità è posta al piano terra di un maggior fabbricato ed ha accesso direttamente dalla pubblica via tramite area condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 107,00.

Il bene risulta dotato di n.5 affacci verso l'esterno e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di marzo 2024 ad un prezzo di €160.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Calcinaia, foglio 20, mappale 1276.

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

### 0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## LOCALIZZAZIONE

COMUNE VICOPISANO PROV. PISA

LOCALITA' LA BOTTE

VIA VIA LA BOTTE N. \_\_\_\_\_

DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE

TIPOLOGIA IMMOBILE APPARTAMENTO

MOTIVAZIONE A VENDERE VENDITA TRA PRIVATI

MOTIVAZIONE A COMPRARE ACQUISTO ABITAZIONE

FORMA DI MERCATO CONCORRENZA MONOPOLISTICA

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA 1150 - 1750 €/mq

### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 87 000,00	€ 115 000,00	€ 160 000,00	€ 155 697,73
Data compravendita (mesi)	19	12	21	0
Superficie principale (mq)	47,00	53,00	107,00	103,50
Superficie terrazzi / porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00



Sup. garages/servizi	0,00	18,00	13,00	0,00
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	2858,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	3	2	1
Servizi igienici (n)	1	2	1	1
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento	1	1	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	4	5	5	7
Inquinamento zona (n)	1	1	1	1

## 2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI

### 2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,20
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,40

Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.

### 2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Saggio medio annuo (%)	5,50
------------------------	------

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

### 2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€/mq	€ 160,00
Normale	2	€/mq	€ 90,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

### 2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO

Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
-------	------	----------	--------------	---------

Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1 900,00	€ 1 900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
<b>Totale</b>				<b>€ 5 542,00</b>

#### 2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 3 600,00</b>

#### 2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 6 900,00</b>

#### 3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.	S commerc.

Unità A	47,00	0,00	0,00	0,00	<b>47,00</b>
Unità B	53,00	0,00	0,00	7,20	<b>60,20</b>
Unità C	107,00	0,00	0,00	5,20	<b>112,20</b>
Immobile da Stimare	103,50	0,00	0,00	0,00	<b>103,50</b>

**4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE****4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA**

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 87 000,00	-0,055	$87000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 398,75</b>
Unità B	€ 115 000,00	-0,055	$115000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 527,08</b>
Unità C	€ 160 000,00	-0,055	$160000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 733,33</b>

**4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE**

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 87 000,00	47,00	€ 1 851,06
Unità B	€ 115 000,00	60,20	€ 1 910,30
Unità C	€ 160 000,00	112,20	€ 1 426,02
Prezzo marginale			<b>€ 1 426,02</b>

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

**4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE**

Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 1 426,02	1,00	<b>€ 1 426,02</b>
Sup. terrazzi	€ 1 426,02	0,20	<b>€ 285,20</b>
Sup. sottotetto	€ 1 426,02	0,30	<b>€ 427,81</b>
Sup. autorimessa	€ 1 426,02	0,40	<b>€ 570,41</b>

**4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE**

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	47,00	160,00	€ 7 520,00
Normale	2,00	47,00	90,00	€ 4 230,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	53,00	160,00	€ 8 480,00
Normale	2,00	53,00	90,00	€ 4 770,00

Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	107,00	160,00	€ 17 120,00
Normale	2,00	107,00	90,00	€ 9 630,00
Ottimo	3,00			

**4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO**

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	<b>€ 8,00</b>
---	---------------

**4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO**

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	<b>€ 5 542,00</b>
---	-------------------

**4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO**

=SE(G163>0;Fabbricato dotato di ascensore;Fabbricato non dotato di scensore)

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			<b>1,00%</b>
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 87 000,00	0,01	€ 870,00
Unità B	€ 115 000,00	0,01	€ 1 150,00
Unità C	€ 160 000,00	0,01	€ 1 600,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

**4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1 - (0/10)))$	<b>€ 3 600,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

**4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (0/12)))$	<b>€ 6 900,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

**5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI****5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI**

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 87 000,00		€ 115 000,00		€ 160 000,00
Data	(0 - 19) x -398,75	€ 7 576,25	(0 - 12) x -527,08	€ 6 325,00	(0 - 12) x -733,33	€ 15 400,00
Sup. princ.	(103,5 - 47) x 1426,02	€ 80 570,41	(103,5 - 53) x 1426,02	€ 72 014,26	(103,5 - 53) x 1426,02	-€ 4 991,09
Sup. terr.	(0 - 0) x 285,2	€ 0,00	(0 - 0) x 285,2	€ 0,00	(0 - 0) x 285,2	€ 0,00
Sup. sottot.	(0 - 0) x 427,81	€ 0,00	(0 - 0) x 427,81	€ 0,00	(0 - 0) x 427,81	€ 0,00
Sup. Garage	(0 - 0) x 570,41	€ 0,00	(0 - 18) x 570,41	-€ 10 267,38	(0 - 18) x 570,41	-€ 7 415,33
Superficie resede esc.	(2858 - 0) x 8	€ 22 864,00	(2858 - 0) x 8	€ 22 864,00	(2858 - 0) x 8	€ 22 864,00
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 8	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 8	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 8	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 1 a 3	-€ 11 750,00	da 1 a 3	-€ 13 250,00	da 1 a 2	-€ 17 120,00
Servizi igienici	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 2) x 5542	-€ 5 542,00	(1 - 2) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(1 - 1) x 870	€ 0,00	(1 - 1) x 1150	€ 0,00	(1 - 1) x 1600	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 1) x 3600	-€ 3 600,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3 600,00	(0 - 1) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 182 660,66</b>		<b>€ 183 543,88</b>		<b>€ 168 737,58</b>

**5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI**

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 182 660,66	0,48%	-7,62%	<b>8,77%</b>
Unità B	€ 183 543,88	0,00%	-8,07%	
Unità C	€ 168 737,58	8,77%	0,00%	
Prezzo Massimo	€ 183 543,88			
Prezzo minimo	€ 168 737,58			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

**6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE****6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI**

Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	3,00	1,00	-2,00	1,00	2,00
Unità B	1,00	2,00	0,00	1,00	0,00	-1,00
Unità C	1,00	2,00	1,00	0,00	-1,00	1,00

Det Mat. I. -1,00

Matrice non singolare =&gt; si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 182 660,66	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 183 543,88	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 168 737,58	P. Mar. inquin.	Z

**6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE**

X	=	-2,00	1,00	2,00	x	€ 182 660,66
Y		1,00	0,00	-1,00		€ 183 543,88
Z		0,00	-1,00	1,00		€ 168 737,58

X	=	€ 155 697,73	<b>P.P.V.M. immobile da stimare</b>
Y		€ 13 923,08	Prezzo marginale affacci
Z		-€ 14 806,30	Prezzo marginale inquinamento

**Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € 155 697,73****7. DEFINIZIONE SCALE****7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE**

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
---	---

2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE**

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

**8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA**

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

$$\text{Valore unitario (€./mq)} \quad \frac{\text{€ 155 697,73}}{103,50} = \text{€ 1 504,33 al mq}$$

Si arrotonda il valore stimato a **€ 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Vicopisano (PI) - Località La Botte, 1	132,08 mq	0,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 156.000,00
			Valore di stima:		€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Conduzione in pristino	3,00	%

**Valore finale di stima: € 146.640,00**



I deprezzamenti apportati vogliono tener conto degli adempimenti, costi ed oneri necessari alla regolarizzazione dell'immobile ed alla conduzione in pristino, che in via del tutto prudentiale si stimano in percentuale sul valore finora stimato.



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 28/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Antonelli Alessio



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B-Atto di pignoramento (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C-Atto di provenienza (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D-Certificazione ipotecaria (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E-Documentazione catastale (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F-Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/12/2025)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Località La Botte, 1  
Quanto oggetto di procedura è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Vicopisano (PI), località La Botte n°1. Si accede all'appartamento dapprima da terreno (anch'esso oggetto di procedura) e successivamente da resede esclusivo urbano. L'appartamento si compone dei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere. L'unità dispone a titolo esclusivo di un resede suddiviso in due parti, una prospiciente i lati nord ed ovest ed una sul fronte sud. E' altresì oggetto di procedura un appezzamento di terreno adibito a resede dell'abitazione. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 975, subalterno 7, mentre il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 1364.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 975, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Vicopisano il fabbricato non risulta schedato e unitamente al terreno adiacente oggetto anch'esso di procedura, ricadono in "Area di rispetto degli insediamenti" (art. 28 NTA).

**Prezzo base d'asta: € 146.640,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.640,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vicopisano (PI) - Località La Botte, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 975, Sub. 7, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	132,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni oggetto di procedura al momento del sopralluogo si presentavano in sufficiente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Quanto oggetto di procedura è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Vicopisano (PI), località La Botte n°1. Si accede all'appartamento dapprima da terreno (anch'esso oggetto di procedura) e successivamente da resede esclusivo urbano. L'appartamento si compone dei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere. L'unità dispone a titolo esclusivo di un resede suddiviso in due parti, una prospiciente i lati nord ed ovest ed una sul fronte sud. E' altresì oggetto di procedura un appezzamento di terreno adibito a resede dell'abitazione. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 975, subalterno 7, mentre il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25, particella 1364.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutato e dal rispettivo nucleo familiare.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
 Iscritto a Pisa il 03/07/2014  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1478  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO SCPA  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Notaio Grosso Gianluca  
 Data: 02/07/2014  
 N° repertorio: 1369  
 N° raccolta: 1095
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Livorno  
 Iscritto a Pisa il 05/05/2015  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 971  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 50.000,00  
 A favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA SPA  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 26.638,80  
 Spese: € 23.361,20
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Firenze  
 Iscritto a Pisa il 30/05/2024  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1512  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 50.038,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 41.896,00  
 Spese: € 5.000,00  
 Interessi: € 3.142,00

### Trascrizioni

- **decreto di sequestro preventivo**  
 Trascritto a Pisa il 20/11/2014  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 12216  
 Quota: 1/1  
 Note: annotazione n°85 del 19/1/2015 (inefficacia)
- **verbale pignoramento**  
 Trascritto a Pisa il 31/01/2025  
 Reg. gen. 1784 - Reg. part. 1253  
 Quota: 1/1



A favore di [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

