
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2020 del R.G.E.

promossa da

Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Codice fiscale: 01225610508

Partita IVA: 01225610508

Piazza dei Priori

56048 - Volterra (PI)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21

Lotto 3	22
Descrizione	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	34
Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5	42
Descrizione	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini	43

Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali	45
Stato conservativo	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	52
Lotto 4	53
Lotto 5	55
Riserve e particolarità da segnalare	55
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	57
Lotto 4	57
Lotto 5	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2020 del R.G.E.	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 290.000,00	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	59
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 172.000,00	60
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°	62
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.....	63
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.....	64
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.....	65
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.....	67

INCARICO

All'udienza del 23/02/2021, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it, Tel. 329 2291436 - 058755455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2021 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 Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2° (Coord. Geografiche: 43,56305 - 10,69156)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T. (Coord. Geografiche: 43,56319 - 10,69123)
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T. (Coord. Geografiche: 43,56304 - 10,69154)
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T. (Coord. Geografiche: 43,56334 - 10,69209)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con altra proprietà dell'esecutato il sig. [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	263,00 mq	303,00 mq	1,00	303,00 mq	2,85 m	T.-1°-2°
Terrazza	192,00 mq	205,00 mq	0,12	25,50 mq	0,00 m	1°-2°
Totale superficie convenzionale:				328,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1989 al 01/01/1992	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 38 mq Rendita € 0,10 Piano T.
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 151,11 Piano T.
Dal 01/01/1994 al 04/11/1998	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 147,19 Piano T.
Dal 04/11/1998 al 06/05/2022	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 295 mq Rendita € 775,20 Piano 1°-2°

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

- 04/11/1998 Variazione in atti dal 04/11/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03767.1/1998);
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- 12/09/1989 Atto di compravendita Not. G. Dell'Antico Repertorio n. 14586.

I titolari catastali risultano corrispondere 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
	3	186	3		A2	2	9,5	295 mq	775,2 €	1°-2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto nell'ingresso/vano scala al piano terreno è rappresentato un vano porta di comunicazione con un'altra unità che di fatto è tamponato, e in una camera al piano primo è rappresentato un vano finestra anzichè una portafinestra.

Inoltre il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anzichè dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.lla 186 sub. 1)

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Risulta a comune con altre unità il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo.

Il bene ha un'esposizione libera su tutti i lati e si articola su tre piani fuori terra composti da un piano terreno dove è presente un ingresso al vano scala, da un piano primo con un'altezza interna di 2,85 ml. e un piano secondo (sottotetto) con un'altezza interna che varia da 160 ml. a 2,45 ml.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. La copertura anch'essa in laterocemento ha un manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimento dei servizi igienici, e della cucina sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno, come per altro gli infissi esterni dotati di persiane sempre in legno.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, e un impianto idrotermosanitario costituito da una caldaia a gas metano e dei termosifoni.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	13/09/1989	10349	6463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712	

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 Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 26/10/2004
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196
Importo: € 200.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,989 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 22/10/2004
N° repertorio: 10148
N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808

Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
Iscritto a Livorno il 16/09/2014
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790
Importo: € 102.518,08
A favore di Equitalia centro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 51.259,04
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

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 risulta agibile.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stata presentata richiesta di Condonò edilizio cui al prot. 4915 del 21/08/1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Nulla-Osta con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto una finestra presente in una camera è stata trasformata in portafinestra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare elevato di un solo piano fuori terra composto da portico, ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, n. 3 camere, bagno e locale caldaia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina a ovest con via Volterrana, a nord con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] su tutti i restanti lati con altra proprietà dell'esecutato il s [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,40 m	T.
Portico	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	3,40 m	T
Loc. tecnico	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	1,95 m	T.
Resede esclusivo	290,00 mq	290,00 mq	0,05	14,60 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				129,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1989 al 01/01/1992	██████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,26 Piano T.
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 369,26 Piano T.
Dal 01/01/1994 al 04/11/1998	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 372,10 Piano T.
Dal 04/11/1998 al 06/05/2022	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 3, Part. 186, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale ,123,00 mq Rendita € 405,94 Piano T.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

- 12/09/1989 Atto di compravendita Not. G. Dell'Antico Repertorio n. 14586;
- 01/01/1992 Variazione nel quadro tariffario;
- 01/01/1994 Variazione nel quadro tariffario;
- 04/11/1998 Variazione in atti dal 04/11/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03767.1/1998);

I titolari catastali risultano corrispondere 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
,	3	186	4		A2	1	6	123,00 mq	405,94 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto nella planimetria catastale è rappresentato un fabbricato pertinenziale che non risulta esistente e non è rappresentato il resede esclusivo.

Inoltre il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anzichè dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.la 186 sub. 1).

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Risulta a comune con altre unità il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in quanto edificio unifamiliare ha un'esposizione libera su tutti i lati e si articola di un solo piano fuori terra di altezza interna pari a 3,40 ml. rialzato dal piano di campagna esterno.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento come per altro la copertura dotata di un manto in laterizio.

Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battenti, i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore.

Le porte interne sono in legno, come per altro gli infissi esterni dotati di persiane sempre in legno.

Esternamente il resede è in parte pavimentato con piastrelle in ceramica, mentre la restante parte è in parziale stato di abbandono.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sottotraccia e un impianto idrotermo-sanitario costituito da una caldaia a gas metano e dei termosifoni.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	13/09/1989	10349	6463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712	

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 Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
Iscritto a Livorno il 16/09/2014
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790
Importo: € 102.518,08
A favore di Equitalia centro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 51.259,04
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 10 del 05/10/1956, con Permesso di abitabilità del 13/12/1957.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Nulla-Osta con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto sono presenti le seguenti difformità :

- diversa distribuzione e dimensione dei locali interni;
- modifiche prospettive circa il posizionamento e dimensione dei vani porta e finestra;
- diversa altezza interna dell'abitazione;
- presenza di un locale tecnico con accesso esterno non autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.

DESCRIZIONE

Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con altra proprietà dell'esecutato il sig. [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Laboratorio	194,00 mq	221,00 mq	1,00	221,00 mq	3,95 m	T.
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,10	0,80 mq	4,05 m	T.
Resede esclusivo	27,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				224,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1989 al 01/01/1992	██████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 38 mq Rendita € 0,10 Piano T.
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	██████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fig. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2 Rendita € 151,11 Piano T.
Dal 01/01/1994 al 04/11/1998	██████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fig. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 147,19 Piano T.
Dal 04/11/1998 al 31/03/2003	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fig. 3, Part. 186, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 156 Rendita € 60.426,00 Piano T.
Dal 31/03/2003 al 06/05/2022	██████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fig. 3, Part. 186, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 156 Superficie catastale 175 mq Rendita € 604,26 Piano T.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

- 31/03/2003 Variazione in atti dal 31/03/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTUR. (n. 2284.1/2003)
- 04/11/1998 Variazione in atti dal 04/11/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03767.1/1998);

- 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 12/09/1989 Atto di compravendita Not. G. Dell'Antico Repertorio n. 14586.

I titolari catastali risultano corrispondere 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
,	3	186	5		C3	2	156	175 mq	604,26 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto sono presenti delle variazioni circa il posizionamento e creazioni di alcune porte intere, inoltre parte del lotto è rappresentato nella planimetria catastale di un altro bene.

Il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anzichè dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.lla 186 sub. 1)

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

STATO CONSERVATIVO

Parte del bene si trova in un mediocre stato di conservazione, mentre la restante parte e per la precisione i locali posti sul retro risultano realizzati al grezzo con le rifiniture, gli infissi e gli impianti da ultimare.

PARTI COMUNI

Risulta a comune con altre unità il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con un'esposizione libera su tre lati più precisamente sui lati est, nord e ovest e si articola al solo piano terreno un'altezza con interna di 3,95 ml. La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimento dei servizi igienici e dei laboratori sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in metallo, come per altro gli infissi esterni. L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, e un impianto idrosanitario. Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026
- Rilascio: 29/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 15.600,00

Il canone di locazione è comprensivo anche del bene cui al lotto 4.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	13/09/1989	10349	6463

		Livorno			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712	

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 Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009

N° repertorio: 140551

N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
Iscritto a Livorno il 16/09/2014
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790
Importo: € 102.518,08
A favore di Equitalia centro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 51.259,04
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

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.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stato oggetto di opere edilizie per le quali sono stati presentati i seguenti titoli edilizi _

- Richiesta di Condonò prot. 4915 del 21/08/1986;
- Denuncia Inizio Attività n. 594 del 30/11/2001;
- Denuncia inizio Attività n. 623 del 08/03/2002;
- Denuncia Inizio Attività n. 1194 del 23/05/2007, con attestazione di abitabilità del 05/08/2008 prot. 3808

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il fabbricato in quanto sono presenti le seguenti difformità :

- diversa distribuzione e dimensione dei locali interni;
- modifiche prospettiche circa il posizionamento e dimensione dei vani porta e finestra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.

DESCRIZIONE

Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati.

L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina a ovest e est con altra proprietà dell'esecutato il sig. [REDACTED] e a nord con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	295,00 mq	333,00 mq	1,00	333,00 mq	3,20 m	T.
Pegolato	195,00 mq	195,00 mq	0,10	19,50 mq	0,00 m	T.
Magazzino	31,00 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq	2,75 m	T.
Piscina	78,00 mq	78,00 mq	0,50	39,00 mq	0,00 m	T.
Resede esclusivo	2000,00 mq	2000,00 mq	0,03	66,64 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				481,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				481,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1989 al 20/04/1991	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.30 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 5,29
Dal 12/09/1989 al 01/01/1992	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 3, Part. 215, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 0,10 Piano T.
Dal 12/09/1989 al 19/02/1997	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 185 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.15 Reddito dominicale € 5,68 Reddito agrario € 4,84
Dal 20/04/1991 al 20/04/1991	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.17 Reddito dominicale € 4,51

		Reddito agrario € 5,27
Dal 20/04/1991 al 22/05/2003	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.90 Reddito dominicale € 4,51 Reddito agrario € 5,26
Dal 20/04/1991 al 06/05/2022	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 406 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.03 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 20/04/1991 al 06/05/2022	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 405 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.13 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 20/04/1991 al 06/05/2022	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 438 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 20/04/1991 al 06/05/2022	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 437 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.08 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	████████████████████ ████████████████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 3, Part. 215, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 124,72 Piano T.
Dal 01/01/1994 al 04/11/1998	████████████████████ ████████████████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 3, Part. 215, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 121,10 Piano T.
Dal 19/02/1997 al 22/05/2003	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 739 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 2,97
Dal 04/11/1998 al 31/03/2003	████████████████████ ████████████████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 3, Part. 186, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 482 Superficie catastale 286 mq Rendita € 1.866,99

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	3	186	6		C3	2	326	286 mq	1262,74 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	405				Seminativo	4	00.00.13 mq	0,02 €	0,02 €		
3	406				Seminativo	4	00.00.03 mq	0,01 €	0,01 €		
3	176		B		Incolto produttivo		00.04.66 mq	0,72 €	0,34 €		
3	437				Seminativo	4	00.00.08 mq	0,01 €	0,01 €		
3	438				Seminativo	4	00.00.05 mq	0,01 €	0,01 €		
3	739				Vigneto	1	00.05.00 mq	6,58 €	3,74 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità :

- variazioni circa la diversa realizzazione e distribuzione dei locali interni;
- rappresentazione nella planimetria catastale di un locale di fatto appartenente in parte ad un altro bene (lotto 3);
- non risulta accampionata la piscina;
- non risulta accampionato il fabbricato pertinenziale esterno in legno;
- parte del resede esterno anzichè essere censito al catasto fabbricati come corte esclusiva a servizio del laboratorio è accatastato come unità a se stante al catasto terreni.

Inoltre il bene gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anzichè dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.lla 186 sub. 1)

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti nonché all'adeguamento delle suddette incongruenze, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Risulta a comune con altre unità il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con un'esposizione libera su tre lati più precisamente sui lati sud, est e nord e si articola al solo piano terreno con un'altezza interna di 3,20 ml.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. La copertura anch'essa in laterocemento con un manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti dei servizi igienici e dei laboratorio sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in metallo, come per altro gli infissi esterni.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, un impianto idrosanitario, un impianto antincendio a pioggia seppur non funzionante, dei condizionatori tipo inverte de uno scaldacqua elettrico.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

La piscina esterna del tipo interrato ha una struttura in pannelli prefabbricati in acciaio rivestita internamente di un telo in pvc, con bordo sagomato e dotata perimetralmente di un marciapiede in gres.

Inoltre il fabbricato pertinenziale esterno, libero su tutti i lati, ha un'altezza interna che varia da 2,40 m. a 3,10 m. con una struttura costituita da pilastri e travi in legno, tamponature esterne e divisori interni sempre in legno, pavimentazione costituita da mattonelle in gres posate su soletta in cemento e copertura in pannelli sandwich.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026

- Rilascio: 29/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 15.600,00

Il canone di locazione è comprensivo anche del bene cui al lotto 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1976 al 06/05/2022	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco Ebner	05/10/1976	30888	2858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	19/10/1976	6713	6901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	18/10/1978	2897	189		
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	13/09/1989	10349	6463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712			

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.

Con Atto di compravendita del 12/09/1989 del Not. Giulio Dell'Antico sono pervenuti i beni identificati catastalmente al foglio 3 p.lla 186 sub. 1,3,4,5 e 6 e le p.lle 176,405,437 e 739.

Con Atto di compravendita del 05/10/1976 del Not. Francesco Ebner sono pervenuti i beni identificati catastalmente al foglio 3 p.lla 406 e 438.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 26/10/2004
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196
Importo: € 200.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,989 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 22/10/2004
N° repertorio: 10148
N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00

A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro [REDACTED]

Capitale: € 75.000,00

Interessi: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Not. Giulio Dell'Antico

Data: 03/03/2009

N° repertorio: 140551

N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Livorno il 27/05/2009

Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808

Importo: € 100.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,725 %

Rogante: Not. Sabrina Casarosa

Data: 15/05/2009

N° repertorio: 19264

N° raccolta: 7224

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 16/09/2014

Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790

Importo: € 102.518,08

A favore di Equitalia centro S.p.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 51.259,04

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Livorno il 09/04/2019

Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017

Importo: € 194.402,30

A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione

Contro [REDACTED]

Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 27/11/2020

Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni

annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" con le seguenti Destinazioni Urbanistiche :

- p.lla 176 in parte "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE";
- p.LLA 739 IN PARTE "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE";
- p.lla 176 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 739 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 405 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 406 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 437 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 438 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stato oggetto di opere edilizie per le quali sono stati presentati i seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia n° 726 del 03/03/1986 Pratica Edilizia n° 726 del 18/02/1986;
- Richiesta di Condonò prot. 4915 del 21/08/1986;
- Denuncia Inizio Attività n. 594 del 30/11/2001;
- Denuncia inizio Attività n. 623 del 08/03/2002;
- Denuncia Inizio Attività n. 984 del 15/06/2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 1194 del 23/05/2007, con attestazione di abitabilità del 05/08/2008 prot. 3808;
- Denuncia Inizio Attività n. 1231 del 01/10/2007
- Richiesta di Permesso di Costruire n. 1608 del 22/09/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il fabbricato in quanto il manufatto pertinenziale esterno in legno non risulta legittimo nonostante per la sua realizzazione fosse stata presentata D.I.A. n. 984/2005.

Infatti la sua realizzazione non rispettava quanto regolamentato dall'allora vigente Regolamento Urbanistico e pertanto nella comunicazione di inizio lavori veniva dichiarato che non sarebbe stato più realizzato.

Inoltre anche i due pergolati non risultano rappresentati in nessun titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di forma irregolare e giacitura scoscesa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

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:

- ██████████ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ██████████
██████████
██████████
██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina a ovest con altra proprietà dell'esecutato il sig. ██████████ e a nord con proprietà ██████████ a est con via XXV Aprile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2443,00 mq	2443,00 mq	1,00	2443,00 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				2443,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2443,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1989 al 20/04/1991	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.30 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 5,29
Dal 20/04/1991 al 20/04/1991	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.17 Reddito dominicale € 4,51 Reddito agrario € 5,27
Dal 20/04/1991 al 22/05/2003	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.90 Reddito dominicale € 4,51 Reddito agrario € 5,26
Dal 22/05/2003 al 06/05/2022	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176, Porz. c Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.03 Reddito dominicale € 6,43 Reddito agrario € 4,98
Dal 22/05/2003 al 06/05/2022	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 176, Porz. A Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.16.40 Reddito dominicale € 7,20 Reddito agrario € 3,81

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

- 20/04/1991 Frazionamento in atti dal 20/04/1991 (n. 5.1/1983);
- 20/04/1991 Frazionamento in atti dal 20/04/1991 (n. 6.1/1986);
- 22/05/2003 Tabella di Variazione del 04/03/1994 Prat. n. 98780 in atti dal 22/05/2003 (n.2.1/1994).

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
3	176		A		Oliveto	U	00.16.40 mq	7,2 €	3,81 €	
3	176		C		Frutteto	2	00.08.03 mq	6,43 €	4,98 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto, benchè il bene sia correttamente rappresentato dalle porzioni A e C, con la porzione B facente parte del lotto 4, costituisce catastalmente un'unica unità immobiliare.

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti nonchè all'adeguamento delle suddette incongruenze, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo di forma irregolare con giacitura scoscesa, adibito in parte a frutteto e in parte a oliveto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	13/09/1989	10349	6463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712	

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 Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334

Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sul terreno è stato realizzato un muro a retta al fine di preservare la stabilità dell'area data la giacitura scoscesa del terreno.

Il suddetto manufatto è stato realizzato a seguito della presentazione Denuncia Inizio Attività n. 4578 del 01/10/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°
Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 295.000,00
La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano	328,50 mq	898,03 €/mq	€ 295.000,00	100,00%	€ 295.000,00

T.-1°-2°						
					Valore di stima:	€ 295.000,00

Valore di stima: € 295.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Onori di Regolarizzazione Urbanistica e catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 290.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.
 Fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare elevato di un solo piano fuori terra composto da portico, ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, n. 3 camere, bagno e locale caldaia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 80.000,00
 La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli

immobili simili chiamati “comparabili”, basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.	129,65 mq	61.705,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€

Valore finale di stima: € 72.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare chiamato “subject” con quelle degli immobili simili chiamati “comparabili”, basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire

del subject.

Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.
Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 5, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.000,00
La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile. Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto. Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto si è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio. Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile al quale è poi stato applicato un deprezzamento in virtù del fatto che alcuni locali del bene non sono utilizzabili in quanto da ultimare. Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.	224,50 mq	276,17 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
				Valore di stima:	€ 62.000,00

Valore di stima: € 62.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 57.000,00

La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile.

Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto.

Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto.

Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile al quale è poi stato applicato un deprezzamento in virtù del fatto che alcuni locali del bene non sono utilizzabili in quanto da ultimare.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.
 Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati. L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 6, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 406, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 176, Porz. B, Qualità Incolto produttivo - Fg. 3, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 438, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 739, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 177.000,00
 La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile. Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto. Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto.

Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.	481,14 mq	367,88 €/mq	€ 17.700.000,00	100,00%	€ 177.000,00
				Valore di stima:	€ 177.000,00

Valore di stima: € 177.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 172.000,00

La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile.

Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto.

Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto.

Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.
Terreno agricolo di forma irregolare e giacitura scoscesa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 176, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 176, Porz. C, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00
Il metodo di stima utilizzato è stato per confronto di mercato basandosi sui Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2020 (ultimo anno di riferimento della zona).
I valori sopra rilevati sono stati poi applicati al terreno oggetto di stima differenziandoli per la loro qualità e poi moltiplicandoli per la relativa superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.	2443,00 mq	2,05 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 5.000,00

Valore di stima: € 5.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 3.000,00

Il metodo di stima utilizzato è stato per confronto di mercato basandosi sui Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2020 (ultimo anno di riferimento della zona).

I valori sopra rilevati sono stati poi applicati al terreno oggetto di stima differenziandoli per la loro qualità e poi moltiplicandoli per la relativa superficie.

Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' presente un'area in uso all'esecutato e utilizzate a comune dei lotti, tramite le quali avviene l'accesso carrabile ai beni, identificate catastalmente dalle p.lle 404 e 439 del foglio 3, che di fatto non sono comprese nel pignoramento.

Parte del lotto 4 è delimitato sul lato sud da un muro di contenimento in cemento armato che divide tale bene da uno stradello in uso alla parte confinante. Tale muro non appare seguire le linee catastali di delimitazione delle particelle oggetto di pignoramento, sebbene al fine di verificare tale deduzione occorrerebbe un riconfinamento dell'intera 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 eventuali chiarimenti.

Pontedera, li 31/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie Lotti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rapporti di Valutazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°
Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

Prezzo base d'asta: € 290.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.
Fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare elevato di un solo piano fuori terra composto da portico, ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, n. 3 camere, bagno e locale caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

Prezzo base d'asta: € 72.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.
Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 5, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.
Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati.

L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 6, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 406, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 176, Porz. B, Qualità Incolto produttivo - Fg. 3, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 438, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 739, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" con le seguenti Destinazioni Urbanistiche : - p.lla 176 in parte "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE"; - p.LLA 739 IN PARTE "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE"; - p.lla 176 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 739 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 405 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 406 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 437 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 438 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";

Prezzo base d'asta: € 172.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.
Terreno agricolo di forma irregolare e giacitura scoscesa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 176, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 176, Porz. C, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE".

Prezzo base d'asta: € 3.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	328,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	129,65 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare elevato di un solo piano fuori terra composto da portico, ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, n. 3 camere, bagno e locale caldaia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 5, Categoria C3	Superficie	224,50 mq
Stato conservativo:	Parte del bene si trova in un mediocre stato di conservazione, mentre la restante parte e per la precisione i locali posti sul retro risultano realizzati al grezzo con le rifiniture, gli infissi e gli impianti da ultimare.		
Descrizione:	Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00

Bene N° 4 - Laboratorio			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 6, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 406, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 176, Porz. B, Qualità Incolto produttivo - Fg. 3, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 438, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 739, Qualità Vigneto	Superficie	481,14 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati. L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 176, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 176, Porz. C, Qualità Frutteto	Superficie	2443,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo di forma irregolare e giacitura scoscesa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA N. 53, PIANO T.-1°-2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 26/10/2004
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196
Importo: € 200.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,989 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 22/10/2004
N° repertorio: 10148
N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA N. 51, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA N. 53, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %
Rogante: Not. Sabrina Casarosa
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 19264
N° raccolta: 7224
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA N. 55, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 26/10/2004
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196
Importo: € 200.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,989 %

Rogante: Not. Sabrina Casarosa

Data: 22/10/2004

N° repertorio: 10148

N° raccolta: 3216

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 17/11/2007

Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334

Importo: € 700.000,00

A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro [REDACTED]

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: Not. Siciliani Paolo

Data: 13/11/2007

N° repertorio: 616076

N° raccolta: 27356

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 04/03/2009

Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644

Importo: € 150.000,00

A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro [REDACTED]

Capitale: € 75.000,00

Interessi: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Not. Giulio Dell'Antico

Data: 03/03/2009

N° repertorio: 140551

N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Livorno il 27/05/2009

Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808

Importo: € 100.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,725 %

Rogante: Not. Sabrina Casarosa

Data: 15/05/2009

N° repertorio: 19264

N° raccolta: 7224

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Livorno il 09/04/2019

Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017

Importo: € 194.402,30

A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione

Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA XXV APRILE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 17/11/2007
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 13/11/2007
N° repertorio: 616076
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 04/03/2009
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 140551
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Livorno il 27/05/2009
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808
Importo: € 100.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,725 %

Rogante: Not. Sabrina Casarosa

Data: 15/05/2009

N° repertorio: 19264

N° raccolta: 7224

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Livorno il 09/04/2019
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017
Importo: € 194.402,30
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 97.201,15

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 27/11/2020
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]