
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. **6/2020 R.E.**

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro

VERSIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	9
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	12



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	12
Patti	13
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	19
Normativa urbanistica.....	21



Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	24
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	32



INCARICO

All'udienza del 26/03/2020, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Trattasi di un modestissimo complesso sportivo composto da un campo da calcio a cinque in erba sintetica ed annesso manufatto ad uso spogliatoi, all'atto delle operazioni peritali non utilizzato, per una superficie complessiva, compreso le aree esterne di pertinenza, pari a mq. 3.765 o quanti essi siano, di superficie catastale.

L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina.

I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina, l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo a sterro, è presente impianto elettrico e di illuminazione sportiva non professionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli a varia coltura di estensione pari a mq. 6.095 o quanti essi siano, di superficie catastale.

L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina.

I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Casciana Terme Lari certificava che la Sig.ra **** Omissis ****



risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni, per intervenuta annotazione a margine dell'estratto di matrimonio sopra citato ed in seguito convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale stipulato in data 21/05/1992 ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli Rep.184504/15943.

Dall'atto di provenienza all'esecutata ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco, stipulato in data 21/05/1990 Rep.171.397/14.569 (precedente all'annotazione sopra citata), risulta che gli immobili pignorati sono esclusi dalla comunione legale in quanto beni personali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Casciana Terme Lari certificava che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni, per intervenuta annotazione a margine dell'estratto di matrimonio sopra citato ed in seguito convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale stipulato in data 21/05/1992 ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli Rep.184504/15943.

Dall'atto di provenienza all'esecutata ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco, stipulato in data 21/05/1990 Rep.171.397/14.569 (precedente all'annotazione sopra citata), risulta che gli immobili pignorati sono esclusi dalla comunione legale in quanto beni personali.

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

I beni oggetto di procedura in una unica consistenza confinano a nord con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, ad est con strada vicinale della Cerretina, a sud con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****), salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Si faccia riferimento a quanto descritto per il Bene n.1.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campo di calcio a 5	1105,00 mq	1105,00 mq	1,00	1105,00 mq	0,00 m	T
Locali spogliatoi	33,50 mq	37,50 mq	1,00	37,50 mq	2,80 m	T
Resede pertinenza	2622,50 mq	2622,50 mq	1,00	2622,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3765,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3765,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza del bene è quello della superficie netta per quanto attiene il campo da calcio a 5 e la Superficie Esterna Lorda (SEL) per quanto attiene al manufatto uso spogliatoio.

La consistenza del resede di pertinenza è stata ricavata dalla differenza tra la superficie nominale catastale della particella 462 e le altre consistenze rilevate nel corso delle operazioni peritali, specificando che nel corso di queste non si è proceduto in nessun caso alla verifica della superficie complessiva dell'estensione di detta particella catastale.

Non viene indicata la superficie convenzionale, in quanto trattasi di stima per Cost Approach; delle specifiche utilizzazioni e destinazione delle superfici rilevate, si è tenuto conto nell'elaborazione della stima con il metodo indicato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6095,00 mq	6095,00 mq	1,00	6095,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6095,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6095,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Si rileva la superficie dei beni posti in vendita, dalla visura storica dei medesimi, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica della superficie nominale dei terreni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1990 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 142 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 00.24.00 Reddito dominicale € 8,06 Reddito agrario € 5,58
Dal 20/06/2002 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 462 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 00.02.90 Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 0,67
Dal 20/06/2002 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 462 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 00.37.65 Reddito dominicale € 12,64 Reddito agrario € 8,75
Dal 20/06/2002 al 14/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 462 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.37.65 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/07/2005 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 462 Categoria D6 Rendita € 1.413,50 Piano T

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale indicato nell'atto di pignoramento.

Beni censiti al Comune di Lari fino alla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 23/01/2014 che ha comportato il trasferimento degli stessi al Comune di Casciana Terme Lari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1990 al 06/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 144 Qualità Vigneto



		CL.3 Superficie (ha are ca) 00.11.10 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 3,73
Dal 21/05/1990 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 142 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 00.24.00 Reddito dominicale € 8,06 Reddito agrario € 5,58
Dal 21/05/1990 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 141 Qualità Vigneto CL.2 Superficie (ha are ca) 00.38.20 Reddito dominicale € 23,67 Reddito agrario € 22,69
Dal 21/05/1990 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 140 Qualità Seminativo arborato CL.2 Superficie (ha are ca) 00.33.40 Reddito dominicale € 16,39 Reddito agrario € 8,62
Dal 21/05/1990 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 145 Qualità Canneto CL.2 Superficie (ha are ca) 00.01.00 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,13
Dal 06/04/1991 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 144 Qualità Vigneto CL.3 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,67
Dal 20/06/2002 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 458 Qualità Seminativo arborato CL.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 0,85
Dal 20/06/2002 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 459 Qualità Vigneto CL.2 Superficie (ha are ca) 00.31.90 Reddito dominicale € 19,77 Reddito agrario € 18,95
Dal 20/06/2002 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 457 Qualità Seminativo arborato CL.2 Superficie (ha are ca) 00.01.65 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,43
Dal 20/06/2002 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 461 Qualità Seminativo



		CL.3 Superficie (ha are ca) 00.21.10 Reddito dominicale € 7,08 Reddito agrario € 4,90
--	--	--

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale indicato nell'atto di pignoramento.

Beni censiti al Comune di Lari fino alla variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 23/01/2014 che ha comportato il trasferimento degli stessi al Comune di Casciana Terme Lari.

Si precisa che le particelle 457,458,459,461 al foglio 25 del Catasto Terreni derivano dalle particelle 140,141 e 142 al foglio 25 del Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	462			D6				1413,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti per quanto attiene alla Part.462, in quanto il manufatto ad uso spogliatoi risulta ampliato nella parte nord-est di esso per una superficie lorda complessiva pari a circa 4,50 mq.

La difformità di cui sopra dovrà essere oggetto di accertamento di conformità in sanatoria; l'ufficio tecnico comunale, previo motivato accertamento, potrebbe determinare il ripristino dello stato dei luoghi nel corso dell'istruttoria della domanda; pertanto al momento si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale fino all'esito di tale valutazione tecnico-discrezionale.

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	144				Vigneto	3	00.02.00 mq	0,77 €	0,67 €	
25	145				Canneto	2	00.01.00 mq	0,36 €	0,13 €	
25	457				Seminativo arborato	2	00.01.65 mq	0,81 €	0,43 €	
25	458				Seminativo arborato	2	00.03.30 mq	1,62 €	0,85 €	
25	459				Vigneto	2	00.31.90 mq	19,77 €	18,95 €	
25	461				Seminativo	3	00.21.10 mq	7,08 €	4,9 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è, in parte, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nelle visure catastali (vigneto) e quella effettivamente presente sul posto (incolto).

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali dei terreni oggetto di procedura risultanti dai certificati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi non risultano materializzati fisicamente sul posto.

L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate solo in seguito a specifico rilievo strumentale di riconfinamento.

Inoltre si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T



Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi non risultano materializzati fisicamente sul posto.

L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate solo in seguito a specifico rilievo strumentale di riconfinamento.

Inoltre si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

PATTI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sui beni, gli stessi sono risultati liberi da persone, l'accesso ai medesimi è avvenuto congiuntamente all'esecutata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sui beni, gli stessi sono risultati liberi da persone, l'accesso ai medesimi è avvenuto congiuntamente all'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Il complesso sportivo oggetto di procedura, che ad oggi risulta inutilizzato (da un periodo di oltre 18 mesi come riferito dall'esecutata), è costituito da un campo da calcio a cinque e da un manufatto ad uso spogliatoi; quest'ultimo si presenta in uno stato conservativo poco soddisfacente in relazione alle sue finiture scadenti, costituite da materiali di scarso valore e utilizzati in modo disomogeneo e raffazzonato.



Il manufatto uso spogliatoi di superficie pari a circa 37 mq è costituito da una struttura portante in elevazione realizzata con pilastri in cls armato e tamponatura laterale costituita da pannelli in cls prefabbricato dello spessore di 4 cm, travi in copertura in acciaio U.P.N. e copertura a capanna costituita da pannelli coibentati tipo sandwich, il tutto in un discreto stato manutentivo.

Gli impianti, per quanto è stato possibile visionare ad occhio nudo non sono a norma.

Si precisa altresì che nel corso delle operazioni peritali non si sono reperire le certificazioni di conformità di tali impianti.

Il campo da calcetto è costituito da un tappeto in erba artificiale in polietilene di dimensioni pari a circa 46 ml x 24 ml si presenta in uno stato conservativo non soddisfacente, in alcuni punti il manto erboso è rigonfio e necessita di interventi di manutenzione, in altri sembra conservare le caratteristiche richieste all'impianto, è integro e sufficientemente pulito, perimetralmente ad esso è presente una recinzione in pannelli realizzati in filo di acciaio zincato e pali in ferro.

E' presente un impianto di illuminazione costituito da n.4 pali da circa 8 ml, ognuno costituito da n.3 lampade.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli in sito collinare e boschivo, in parte incolti con presenza di vegetazione spontanea, ubicati ai margini del complesso sportivo di cui al Bene n.1 e più precisamente a sud-est di esso, aventi una estensione complessiva pari a mq 6.095 di superficie catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

I beni in questione non godono di servitù attive ne sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dello stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T



I beni in questione non godono di servitù attive ne sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dello stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto, con particolare riferimento a quanto è riportato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli di Ponsacco stipulato in data 21/05/1990 Rep. 171.397/14.569, dal quale si rileva che su porzione della particella 459 (ex 141) insiste in parte uno stradello poderale che consente l'accesso ad una proprietà posta più a sud del complesso dei beni oggetto di procedura (individuata nell'atto di compravendita citato al C.T. dalla Part. 211).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Trattasi di un modestissimo complesso sportivo costituito da un campo da calcio a cinque oltre che da un manufatto ad uso spogliatoi.

Il campo da calcetto è costituito da un tappeto in erba artificiale in polietilene di dimensioni pari a circa 46 ml x 24 ml, perimetralmente ad esso è presente una recinzione in pannelli realizzati in filo di acciaio zincato e pali in ferro.

E' presente un impianto di illuminazione costituito da n.4 pali da circa 8 ml, ognuno costituito da n.3 lampade.

Il manufatto uso spogliatoi si presenta un uno stato conservativo poco soddisfacente in relazione alle sue finiture scadenti, costituite da materiali di scarso valore e utilizzati in modo disomogeneo e raffazzonato. Il medesimo è costituito da una struttura portante in elevazione realizzata con pilastri in cls armato e tamponatura laterale costituita da pannelli in cls prefabbricato dello spessore di 4 cm, travi in copertura in acciaio U.P.N. e copertura a capanna costituita da pannelli coibentati tipo sandwich, il tutto in un discreto stato manutentivo (la struttura).

Sono presenti gli impianti di adduzione acqua proveniente da pozzo di proprietà, presumibilmente a sterro, probabilmente censito nell'anno 1995 (come riferito dall'esecutata) ma per il quale non è stato possibile verificare se il medesimo è stato effettivamente denunciato, è presente un impianto elettrico in canalina ed una cisterna GPL a servizio dell'impianto idrico-sanitario, le acque reflue sono convogliate in fosse imhoff o similari soggette a svuotamento periodico. Allo stato attuale per quest'ultime, non è stato possibile verificare se esse vengono recapitate regolarmente su suolo e se quindi sono state autorizzate dal Comune di Casciana Terme Lari allo scarico in ambiente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli in sito collinare e boschivo, in parte incolti con presenza di vegetazione spontanea, ubicati ai margini del complesso sportivo di cui al Bene n.1 e più precisamente a sud-est di esso, aventi una estensione complessiva pari a mq 6.095 di superficie catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T



L'immobile risulta libero

All'atto delle operazioni peritali effettuate ai beni oggetto di procedura si è riscontrato che gli stessi risultano liberi da persone, nella disponibilità dell'esecutato; l'accesso ai medesimi è avvenuto congiuntamente con il proprietario degli stessi, nonché esecutato nella procedura di che trattasi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

L'immobile risulta libero

All'atto delle operazioni peritali effettuate ai beni oggetto di procedura si è riscontrato che gli stessi risultano liberi da persone, nella disponibilità dell'esecutato; l'accesso ai medesimi è avvenuto congiuntamente con il proprietario degli stessi, nonché esecutato nella procedura di che trattasi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1990 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli di Ponsacco	21/05/1990	171397	14569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/05/1990	6263	3955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	29/05/1990	1028			

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.

Si precisa che le particelle 457,458,459,461 al foglio 25 del Catasto Terreni e particella 462 al foglio 25 del Catasto Fabbricati derivano dalle particelle 140,141 e 142 al foglio 25 del Catasto Terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1990 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli di Ponsacco	21/05/1990	171397	14569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/05/1990	6263	3955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	29/05/1990	1028	

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.

Si precisa che le particelle 457,458,459,461 al foglio 25 del Catasto Terreni e particella 462 al foglio 25 del Catasto Fabbricati derivano dalle particelle 140,141 e 142 al foglio 25 del Catasto Terreni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 25/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 02/08/1995
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 1739
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 13,55 %
Rogante: Notaio Anna Gaudiano
Data: 31/07/1995
N° repertorio: 14023
Note: Ipoteca volontaria scaduta NON rinnovata ne cancellata.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2007
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 2353
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 51.121,00
Interessi: € 18.879,00
Percentuale interessi: 6,091 %
Rogante: Notaio Giulio Dell'Antico
Data: 04/04/2007
N° repertorio: 137429
N° raccolta: 14252
Note: Banca San Paolo S.p.A. (creditore procedente) è subentrata nei rapporti giuridici della Banca Toscana S.p.A. per la concessione del mutuo di che trattasi. Banca San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Livorno il 29/05/1992
Reg. gen. 6311 - Reg. part. 4078
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La durata di validità di detto titolo è decaduta in quanto stabilita in 10 anni dal titolo stesso.
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Livorno il 13/09/1994
Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7216



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La durata di validità di detto titolo è decaduta in quanto stabilita in 10 anni dal titolo stesso.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 17/02/2020

Reg. gen. 2327 - Reg. part. 1579

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Banca Intesa San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n.1739 del 02/08/1995

Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca volontaria n.2353 del 07/04/2007

Oneri di cancellazione € 35,00.

Verbale di pignoramento immobili n.1579 del 17/02/2020

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 25/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 02/08/1995

Reg. gen. 8786 - Reg. part. 1739

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 100.000,00

Percentuale interessi: 13,55 %

Rogante: Notaio Anna Gaudiano



Data: 31/07/1995

N° repertorio: 14023

Note: Ipoteca volontaria scaduta NON rinnovata ne cancellata.

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

Iscritto a Livorno il 07/04/2007

Reg. gen. 7548 - Reg. part. 2353

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 51.121,00

Interessi: € 18.879,00

Percentuale interessi: 6,091 %

Rogante: Notaio Giulio Dell'Antico

Data: 04/04/2007

N° repertorio: 137429

N° raccolta: 14252

Note: Banca San Paolo S.p.A. (creditore procedente) è subentrata nei rapporti giuridici della Banca Toscana S.p.A. per la concessione del mutuo di che trattasi. Banca San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Livorno il 29/05/1992

Reg. gen. 6311 - Reg. part. 4078

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La durata di validità di detto titolo è decaduta in quanto stabilita in 10 anni dal titolo stesso.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Livorno il 13/09/1994

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7216

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La durata di validità di detto titolo è decaduta in quanto stabilita in 10 anni dal titolo stesso.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 17/02/2020

Reg. gen. 2327 - Reg. part. 1579

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Banca Intesa San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).



Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n.1739 del 02/08/1995

Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca volontaria n.2353 del 07/04/2007

Oneri di cancellazione € 35,00.

Verbale di pignoramento immobili n.1579 del 17/02/2020

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme-Lari come segue:

- Particella 462 in parte in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati e in parte in zona E2 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fiume Cascina.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme-Lari come segue:

- Particelle 144,145 e 457 in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati;
- Particella 458 in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati, soggetta a G3 - Vincolo idrogeologico;
- Particelle 459 e 461 in parte in zona E3-Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina, in parte in zona E4-Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle Aree Boscate e in parte in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati, soggetti in parte a G3 - Vincolo idrogeologico ed in parte a Aree Tartufigene.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

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 non risulta agibile.

In relazione ai beni oggetto della presente procedura sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 1) C.E. n.75/1992 Prat. Ed. 5.184/1992 per costruzione di fabbricato per ricovero attrezzi agricoli;
- 2) C.E. n.92/1994 Prat. Ed. 5.682/1994 per costruzione di fabbricato per ricovero attrezzi agricoli (rinnovo C.E. n.75/1992);
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n.97/0010 del 20/01/1997 Prat. Ed. CONU/0201 del 01/03/1995 per costruzione campo di calcetto;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n.97/0062 del 16/04/1997 Prat. Ed. CONU/0021 del 01/03/1995 per costruzione di fabbricato ad uso spogliatoio;
- 5) D.I.A. del 10/07/2006 prot. 12552 Prat. Ed. n.167/2006 per rifacimento del terreno di gioco in erba sintetica di un campo di calcetto;
- 6) D.I.A del 16/02/2007 prot. n.3291 Prat. Ed. 29/2007 per posa in opera di una recinzione ed opere di manutenzione alla copertura di uno spogliatoio;
- 7) Autorizzazione n.1 del 2008 per installazione di manufatti precari (decaduta in data 19/02/2009).

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.

Dalle operazioni peritali effettuate è emerso che il fabbricato oggetto delle Concessioni Edilizie elencate ai punti 1) e 2) non è più esistente; dalle consultazioni in rete delle mappe storiche aeree si può ipotizzare che tale fabbricato sia stato realizzato in epoca di validità della C.E. n.92/1994 per poi essere rimosso negli anni successivi senza nessuna comunicazione di demolizione al Comune di Casciana Terme Lari. Al momento delle operazioni peritali, come detto, il manufatto per ricovero attrezzi agricoli, insistente sulle Particelle ad oggi identificate dai n.ri 459 e 461, non è risultato essere presente sul posto.

Oltre a quanto sopra si precisa che la struttura precaria che insisteva sull'odierna Particella 462 (ad nord-est di essa), ed autorizzata con il titolo edilizio elencato al punto 7) già decaduto, non è risultata essere presente sul posto; ad oggi è ancora presente la pavimentazione di detta struttura (per una superficie pari a circa 110 mq) la quale andrà condotta in pristino in quanto insistente su territorio agricolo.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.97/0062



del 16/04/1997, è emerso che il locale spogliatoio facente parte del complesso sportivo, risulta ampliato nella parte nord-est di esso, per una superficie lorda complessiva pari a circa 4,50 mq; si precisa che la superficie in ampliamento è destinata a vano tecnico laddove è alloggiato il bollitore a servizio dell'impianto idrico sanitario.

Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per i beni oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i.. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul manufatto uso spogliatoi, sopra richiamate, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette seppur marginalmente sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Più precisamente lo scrivente ritiene che l'ampliamento del manufatto sopra richiamato, ad uso locale tecnico, possa essere regolarizzato ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i., tenuto conto della destinazione del vano stesso; d'altro canto la valutazione tecnico-discrezionale sulla sanabilità o la messa in pristino di tale ampliamento compete come detto, agli uffici tecnici comunali. Poiché l'entità di tale accessorio non incide significativamente sul valore complessivo del bene oggetto di stima, esso non fa parte della consistenza immobiliare determinata nella presente perizia ai fini della stima.

Per quanto attiene gli impianti si precisa che gli stessi probabilmente non sono conformi alle relative norme di settore e per gli stessi non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Nessun titolo abilitativo o giustificativo reperito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: destinazione e capacità produttiva, 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 la stima con il metodo del cost approach hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T
Trattasi di un modestissimo complesso sportivo composto da un campo da calcio a cinque in erba sintetica ed annesso manufatto ad uso spogliatoi, all'atto delle operazioni peritali non utilizzato, per una superficie complessiva, compreso le aree esterne di pertinenza, pari a mq. 3.765 o quanti essi siano, di superficie catastale. L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina. I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina, l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo a sterro, è presente impianto elettrico e di illuminazione sportiva non professionale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 462, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.300,00
Il procedimento di stima adottato è quello del metodo dei costi (cost approach) che mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del



suolo edificato e del costo di ricostruzione del complesso sportivo, diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. L'approccio del costo per la determinazione del valore immobiliare di che trattasi è derivante dalla sintesi delle ricerche effettuate dallo scrivente, dalle quali è emerso che non vi sono compravendite effettuate di recente aventi ad oggetto immobili comparabili o assimilabili a quelli oggetto della presente valutazione, che avrebbero consentito l'adozione di un procedimento di stima basato sull'approccio di mercato con il metodo sintetico comparativo. Il Ke (costo dell'intervento edilizio) è stato determinato, con metodo analitico sulla base dei prezzi tipologici riscontrabili dai prezzi di riferimento reperibili in letteratura (Prezziario impianto sportivi - DEI), sommando al Kc (costo di costruzione a nuovo), definito con procedimento sintetico, i costi percentuali relativi al Cc (oneri concessori), alle St (spese tecniche), agli Ip (interessi passivi) e al P (profitto del promotore). Il deprezzamento (per vetustà e deterioramento fisico e funzionale) del Kc è stato calcolato linearmente considerando la vita utile del complesso sportivo, differenziando la vita utile del campo da calcio (20 anni - in funzione dell'attuale stato di manutenzione) da quella del manufatto uso spogliatoi (50 anni) in relazione alla loro attuale età dalla presunta costruzione (15 anni per il campo da calcio e 28 anni per il manufatto uso spogliatoi). Aggiungendo al Ke deprezzato l'incidenza del valore dell'area edificabile (per la quale si assume, sinteticamente, il rapporto complementare di 8% per il campo da calcetto e 12% per il manufatto uso spogliatoi) si ottiene un valore complessivo pari a €/mq 20,00.

Si precisa che il valore complessivo €/mq sopra riportato è stato posto in relazione alla superficie complessiva nominale della particella 462 che non è quella convenzionale, così come specificato al paragrafo "Consistenza immobile" in quanto trattasi di stima effettuata mediante il metodo del cost approach.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T

Trattasi di terreni agricoli a varia coltura di estensione pari a mq. 6.095 o quanti essi siano, di superficie catastale. L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina. I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 144, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 145, Qualità Canneto - Fg. 25, Part. 457, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 458, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 459, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 461, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 15.200,00

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui i beni immobili si vengono a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che gli stessi beni verranno messi in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. In realtà tali dati sono risultati essere inferiori al reale mercato riscontrato nella zona di riferimento e pertanto si è proceduto ad adeguare tali valori a quelli realmente rilevati, anche in relazione al tipo di coltura presente e prevalente



(seminativo/incolto) ed in relazione alla consistenza e superficie dei terreni. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è risultato essere pari ad € 2,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	3765,00 mq	20,00 €/mq	€ 75.300,00	100,00%	€ 75.300,00
Bene N° 2 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T	6095,00 mq	2,50 €/mq	€ 15.200,00	100,00%	€ 15.200,00
Valore di stima:					€ 90.500,00

Valore di stima: € 90.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 76.000,00

Al valore di stima si ritiene di dover operare un ulteriore deprezzamento che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e delle irregolarità edilizie riscontrate ai medesimi. Si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 76.000,00.

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.



Cascina, li 14/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 18/01/2021)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 17/11/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Borsini immobiliari (VAM)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto provenienza del 21/05/1990
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T
Trattasi di un modestissimo complesso sportivo composto da un campo da calcio a cinque in erba sintetica ed annesso manufatto ad uso spogliatoi, all'atto delle operazioni peritali non utilizzato, per una superficie complessiva, compreso le aree esterne di pertinenza, pari a mq. 3.765 o quanti essi siano, di superficie catastale. L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina. I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina, l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo a sterro, è presente impianto elettrico e di illuminazione sportiva non professionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 462, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni oggetto di procedura ricadono all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme-Lari come segue: - Particella 462 in parte in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati e in parte in zona E2 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fiume Cascina.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T
Trattasi di terreni agricoli a varia coltura di estensione pari a mq. 6.095 o quanti essi siano, di superficie catastale. L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina. I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 144, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 145, Qualità Canneto - Fg. 25, Part. 457, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 458, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 459, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 461, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni oggetto di procedura ricadono all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme-Lari come segue: - Particelle 144,145 e 457 in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati; - Particella 458 in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati, soggetta a G3 - Vincolo idrogeologico; - Particelle 459 e 461 in parte in zona E3-Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina, in parte in zona E4-Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle Aree Boscate e in parte in zona F2-Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 2 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati, soggetti in parte a G3 - Vincolo idrogeologico ed in parte a Aree Tartufigene.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 462, Categoria D6	Superficie	3765,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso sportivo oggetto di procedura, che ad oggi risulta inutilizzato (da un periodo di oltre 18 mesi come riferito dall'esecutata), è costituito da un campo da calcio a cinque e da un manufatto ad uso spogliatoi; quest'ultimo si presenta in uno stato conservativo poco soddisfacente in relazione alle sue finiture scadenti, costituite da materiali di scarso valore e utilizzati in modo disomogeneo e raffazzonato. Il manufatto uso spogliatoi di superficie pari a circa 37 mq è costituito da una struttura portante in elevazione realizzata con pilastri in cls armato e tamponatura laterale costituita da pannelli in cls prefabbricato dello spessore di 4 cm, travi in copertura in acciaio U.P.N. e copertura a capanna costituita da pannelli coibentati tipo sandwich, il tutto in un discreto stato manutentivo. Gli impianti, per quanto è stato possibile visionare ad occhio nudo non sono a norma. Si precisa altresì che nel corso delle operazioni peritali non si sono reperite le certificazioni di conformità di tali impianti. Il campo da calcetto è costituito da un tappeto in erba artificiale in polietilene di dimensioni pari a circa 46 ml x 24 ml si presenta in uno stato conservativo non soddisfacente, in alcuni punti il manto erboso è rigonfio e necessita di interventi di manutenzione, in altri sembra conservare le caratteristiche richieste all'impianto, è integro e sufficientemente pulito, perimetralmente ad esso è presente una recinzione in pannelli realizzati in filo di acciaio zincato e pali in ferro. E' presente un impianto di illuminazione costituito da n.4 pali da circa 8 ml, ognuno costituito da n.3 lampade.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un modestissimo complesso sportivo composto da un campo da calcio a cinque in erba sintetica ed annesso manufatto ad uso spogliatoi, all'atto delle operazioni peritali non utilizzato, per una superficie complessiva, compreso le aree esterne di pertinenza, pari a mq. 3.765 o quanti essi siano, di superficie catastale. L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina. I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina, l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo a sterro, è presente impianto elettrico e di illuminazione sportiva non professionale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Località Monte all'Aia a Valle di Quaderna, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 144, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 145, Qualità Canneto - Fg. 25, Part. 457, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 458, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 459, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 461, Qualità Seminativo	Superficie	6095,00 mq



Stato conservativo:	Trattasi di terreni agricoli in sito collinare e boschivo, in parte incolti con presenza di vegetazione spontanea, ubicati ai margini del complesso sportivo di cui al Bene n.1 e più precisamente a sud-est di esso, aventi una estensione complessiva pari a mq 6.095 di superficie catastale.
Descrizione:	Trattasi di terreni agricoli a varia coltura di estensione pari a mq. 6.095 o quanti essi siano, di superficie catastale. L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina. I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina.
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 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA A VALLE DI QUADERNA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 02/08/1995
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 1739
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 13,55 %
Rogante: Notaio Anna Gaudiano
Data: 31/07/1995
N° repertorio: 14023
Note: Ipoteca volontaria scaduta NON rinnovata ne cancellata.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2007
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 2353
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 51.121,00
Interessi: € 18.879,00
Percentuale interessi: 6,091 %
Rogante: Notaio Giulio Dell'Antico
Data: 04/04/2007
N° repertorio: 137429
N° raccolta: 14252
Note: Banca San Paolo S.p.A. (creditore precedente) è subentrata nei rapporti giuridici della Banca Toscana S.p.A. per la concessione del mutuo di che trattasi. Banca San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 17/02/2020
Reg. gen. 2327 - Reg. part. 1579
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Banca Intesa San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOCALITÀ MONTE ALL'AIA
A VALLE DI QUADERNA, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Livorno il 02/08/1995
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 1739
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 13,55 %
Rogante: Notaio Anna Gaudiano
Data: 31/07/1995
N° repertorio: 14023
Note: Ipoteca volontaria scaduta NON rinnovata ne cancellata.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2007
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 2353
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 51.121,00
Interessi: € 18.879,00
Percentuale interessi: 6,091 %
Rogante: Notaio Giulio Dell'Antico
Data: 04/04/2007
N° repertorio: 137429
N° raccolta: 14252
Note: Banca San Paolo S.p.A. (creditore precedente) è subentrata nei rapporti giuridici della Banca Toscana S.p.A. per la concessione del mutuo di che trattasi. Banca San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 17/02/2020
Reg. gen. 2327 - Reg. part. 1579
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Banca Intesa San Paolo S.p.A. elettivamente domiciliata in Viale Carducci n.385, Lucca (LU) (c/o Avv. Marco Cattani).

