
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2019 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci

Codice fiscale: 00149160491

via V. Emanuele 44

57022 - Castagneto Carducci (LI)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	11
Consistenza.....	12
Dati Catastali	16
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia	52
Stima / Formazione lotti	56
Riserve e particolarità da segnalare.....	67
Riepilogo bando d'asta.....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2019 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.500,00	76
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 16.500,00	76
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.000,00	77
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 77.000,00	78
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 390.000,00	78



INCARICO

All'udienza del 03/05/2019, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 6** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 7** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
- **Bene N° 8** - Terreni ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie - Lorenzana
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
- **Bene N° 13** - Piscina ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Le Colombaie - Lorenzana
- **Bene N° 15** - Magazzini ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
- **Bene N° 16** - Corte o resede ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamenti di terreni coltivati a oliveto della superficie catastale di 6320 mq

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6860 mq

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 11600mq

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamento di terreno qualità oliveto della superficie catastale di 1300 mq

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 1390 mq

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6450 mq

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Appezamenti di terreni qualità uliveti della superficie catastale di 2560 mq

**BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE
- LORENZANA**

Appezamento di terreno di 1439 mq sito in località Le Colombaie

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE
COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA**

Fabbricato adibito ad appartamento, con terrazza antistante e giardino esclusivo.

Si accede al resede recintato mediante un cancello. L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. L'ampia terrazza antistante è accessibile dall'esterno mediante scale e rampa.



BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Fabbricato su tre piani, di cui uno seminterrato. Al piano seminterrato si trovano locali di servizio e magazzini; al piano terra locali di abitazione e al piano primo magazzino con disimpegno e bagno e ampia terrazza antistante.

Al piano seminterrato si accede mediante scala interna dal piano terra; è composto da tre vani e un ripostiglio. Il piano terra è composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegno e bagno.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano terra.

L'appartamento ha accesso sul retro del fabbricato ed è composto da soggiorno cucina, tre camere, disimpegno, due bagni di cui uno interno ad una delle camere. Inoltre sono presenti due vani sottoscala sul prospetto principale.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano primo.

L'accesso avviene mediante scale esterne sul fronte del fabbricato, con loggia coperta. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere e due bagni. Vicino all'ingresso è presente la botola di accesso al sottotetto che si sviluppa su tutta l'estensione dell'appartamento ed è diviso in diversi vani non abitabili, di cui uno dotato di lucernario.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Piscina all'aperto.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Apprezzamento di terreno di 1340 mq adiacente alla piscina.

BENE N° 15 - MAGAZZINI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Il bene è composto da tre manufatti di limitate dimensioni, accessori del complesso immobiliare. Si tratta di due magazzini isolati realizzati con container in lamiera non stabilmente infissi al suolo e di un piccolo manufatto con struttura in acciaio e vetro, delle dimensioni di un gazebo.



**BENE N° 16 - CORTE O RESEDE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) -
LOCALITÀ LE COLOMBAIE**

Bene comune non censibile a tutti i sub. del mappale 231 e ai sub 3-10-11 del mappale 158, costituito in parte da accesso e viabilità carrabile con parcheggi, in parte da viabilità pedonale a servizio delle proprietà, in parte da giardino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA**

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████



████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████



████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 15 - MAGAZZINI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████



████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 16 - CORTE O RESEDE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LOCALITÀ LE COLOMBAIE

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

- ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

LOTTO N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Il lotto confina a nord con le part. 115 116 117 118, a est con la strada vicinale di Selvagrossa, a sud con le part. 283 264, a ovest con le part. 134 131 130 348.

LOTTO N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Il lotto confina a nord con le part. 108 108 111, a est con la strada vicinale di Selvagrossa e la part. 275, a sud con le part. 118 127 126, a ovest con la part. 348.

LOTTO N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Il lotto confina a nord con le part. 110 113 235 112, a est con il Rio Trimosci, a sud con le part. 297 124 125 212, a ovest con la strada vicinale di Selvagrossa.

LOTTO N° 4 - TERRENI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

Il terreno confina con la strada pubblica, la part. 1107, part. 916 e 948, part. 1004.



LOTTO N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

Il complesso immobiliare confina a nord con la strada pubblica, a est - sud con la particella 210 proprietà [REDACTED] a ovest con le part. 636 e 157 proprietà [REDACTED]
In particolare l'appartamento è circondato dal resede comune part. 231 sub 16.

LOTTO N° 6 - APPARTAMENTI PISCINA TERRENI MAGAZZINI E RESEDE UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

Il complesso immobiliare confina a nord con la strada pubblica, a est - sud con la particella 210 proprietà [REDACTED] a ovest con le part. 636 e 157 proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6320,00 mq	6320,00 mq	1,00	6320,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6320,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6860,00 mq	6860,00 mq	1,00	6860,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6860,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5430,00 mq	5430,00 mq	1,00	5430,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5430,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5430,00 mq	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1300,00 mq	1300,00 mq	1,00	1300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1300,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1390,00 mq	1390,00 mq	1,00	1390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1390,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6450,00 mq	6450,00 mq	1,00	6450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6450,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2560,00 mq	2560,00 mq	1,00	2560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2560,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2560,00 mq	

BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1439,00 mq	1439,00 mq	1,00	1439,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1439,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1439,00 mq		

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,40 mq	59,60 mq	1,00	59,60 mq	4,50 m	T
Terrazza	46,80 mq	46,80 mq	0,15	7,02 mq	0,00 m	T
Giardino	300,00 mq	300,00 mq	0,15	45,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				111,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,62 mq		

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna interrata	42,80 mq	54,70 mq	0,50	27,35 mq	2,72 m	S1
Abitazione	76,00 mq	98,90 mq	1,00	98,90 mq	2,97 m	T
Magazzino	40,00 mq	43,70 mq	0,50	21,85 mq	2,97 m	1
Terrazza	83,80 mq	83,80 mq	0,15	12,57 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	160,67 mq	
--	------------------	--

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,30 mq	120,50 mq	1,00	120,50 mq	0,00 m	T
Loggia	6,00 mq	8,20 mq	0,40	3,28 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,78 mq		

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,40 mq	153,70 mq	1,00	153,70 mq	0,00 m	1
Loggia	11,10 mq	14,20 mq	0,40	5,68 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				159,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,38 mq		

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina	72,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1374,00 mq	1374,00 mq	1,00	1374,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1374,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1374,00 mq		

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,30 mq	11,70 mq	1,00	11,70 mq	2,17 m	T
Magazzino	2,90 mq	3,60 mq	1,00	3,60 mq	2,21 m	T
Magazzino	5,10 mq	6,10 mq	1,00	6,10 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,40 mq		

BENE N° 16 - CORTE O RESEDE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LOCALITÀ LE COLOMBAIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede	2700,00 mq	2700,00 mq	0,01	27,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA**

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
16	129		A		Vigneto	2	440 mq	2,34 €	1,93 €	
16	163				Vigneto	2	1810 mq	9,63 €	7,95 €	
16	164				Vigneto	2	2500 mq	13,3 €	10,97 €	
16	242		B		Vigneto	2	400 mq	2,13 €	1,76 €	
16	243				Oliveto	2	270 mq	0,81 €	0,77 €	

Corrispondenza catastale

I terreni sono coltivati a oliveto, quindi non c'è piena corrispondenza con la coltura indicata in catasto.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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
16	126				Seminativo	3	600 mq	1,49 €	1,24 €	
16	127				Seminativo	2	910 mq	4,61 €	2,58 €	
16	128				Seminativo	3	180 mq	0,45 €	0,37 €	
16	129		B		Seminativo	2	670 mq	3,39 €	1,9 €	
16	161				Seminativo	2	710 mq	3,59 €	2,02 €	
16	162				Frutteto	2	700 mq	5,35 €	3,98 €	
16	209				Seminativo	3	2750 mq	6,82 €	5,68 €	
16	254				Seminativo	2	340 mq	1,72 €	0,97 €	

Corrispondenza catastale

La coltura indicata in catasto corrisponde, tranne che per la particella 162

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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
16	115				Seminativo	3	1640 mq	4,07 €	3,39 €	



16	116				Seminativo	4	720 mq	1,04 €	1,12 €	
16	117		B		Seminativo	2	2570 mq	13,01 €	7,3 €	
16	271				Bosco ceduo	2	500 mq	0,39 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

C'è sostanziale corrispondenza tra coltura indicata e quella esistente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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
16	117		A		Oliveto	2	1300 mq	3,89 €	3,69 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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
16	121				Oliveto	1	140 mq	0,6 €	0,54 €	
16	122				Oliveto	1	1250 mq	5,36 €	4,38 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale in quanto i terreni sono coltivati a oliveto

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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
16	114				Vigneto	1	2290 mq	24,01 €	14,19 €	
16	273				Vigneto	2	310 mq	1,65 €	1,36 €	
16	274				Vigneto	2	1280 mq	6,81 €	5,62 €	



16	279			Vigneto	2	2570 mq	13,67 €	11,28 €	
----	-----	--	--	---------	---	---------	---------	---------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità catastale e la coltura presente.

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

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
16	120				Oliveto	1	390 mq	1,67 €	1,51 €	
16	237				Oliveto	2	1010 mq	3,03 €	2,87 €	
16	238				Oliveto	2	1160 mq	3,47 €	3,29 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

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
9	912				Seminativo arborato	1	5 mq	0,04 €	0,01 €	
9	914				Seminativo arborato	1	30 mq	0,22 €	0,09 €	
9	1006				Seminativo arborato	1	1404 mq	10,15 €	3,99 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.				catastale			
	12	231	10		A2	2	3 vani	60 mq	294,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale, ma non è stata inserita in planimetria la terrazza antistante. Inoltre la porzione di resede che circonda il fabbricato è recintato e dotato di cancello, rendendo di fatto tale porzione esclusiva di questo subalterno, ma non è rappresentata in planimetria.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	231	17		A2	2	5 vani		490,63 €	S1-T	
	12	231	18		C2	2	35 mq		131,95 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale. L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale in data 07.11.2021.

L'originario immobile, oggetto del pignoramento, identificato con il sub 7 è stato diviso in due immobili, il sub 17 di categoria A2 e il sub 18 categoria C2.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	158	3		A2	2	6 vani	119 mq	588,76 €	T	part. 231 sub 2

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	158	10		A2	1	8.5 vani	180 mq	702,38 €	T-1	Part. 158 s11 part. 231 s19

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale in data 23.11.2021 e deriva dal foglio 12 part 158 sub 4 graffato part 231 sub 3.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	231	9		D6				194 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	646			D6				141,6 €		

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	231	12		C2	1	3mq	4 mq	9,61 €	T	
	12	231	11		C2	1	11mq	12 mq	35,22 €	T	
	12	231	13		C2	1	5mq	6 mq	16,01 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. I subalterni 14 e 15 sono stati soppressi in quanto sono stati oggetto di demolizione e messa in pristino a seguito di ordinanze del Comune di Crespina Lorenzana poiché privi di titoli abilitativi. I subalterni 11 12 e 13 per quanto anch'essi privi di titoli abilitativi rimangono come entità catastali.

BENE N° 16 - CORTE O RESEDE UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LOCALITÀ LE COLOBAIE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	231	16		T						
	12	231	20		F1			42 mq			
	12	231	21		F1			17 mq			

Corrispondenza catastale

Il sub 16, bene comune non censibile ai sub della part 231 e ai sub 3, 10, 11 della part 158, costituisce l'area libera della particella 231.

I subalterni 20 e 21 categoria area urbana sostituiscono rispettivamente il sub 14 e il sub 15 della particella 231. Essi risultano dalla demolizione di manufatti illegittimi.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA**

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione.



BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La piscina si trova in ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Il terreno è mantenuto a verde in ottimo stato per la parte adiacente la piscina e ne costituisce spazio per gazebi e lettini prendisole, in parte verso la strada è incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Il resede pur essendo recintato è parte del più ampio terreno comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Il fabbricato è un ex fienile - legnaia, con pianta regolare, posto su un terreno molto scosceso, per cui il fronte nord è per metà interrato, mentre il fronte sud e gran parte dei fianchi sono esposti.

Le strutture verticali sono in pietra e mattoni, i solai in legno, la terrazza antistante è realizzata con solaio in laterocemento, la copertura a capanna in legno.

Le pareti esterne sono intonacate; internamente la pavimentazione è in gres, sono presenti



rivestimenti negli angoli cottura e nei bagni. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e legno e vetro; sono presenti mandolati alle finestre di camera, angolo cottura e bagno. Le scale interne tra interrato e piano terra sono in legno.

Per quanto potuto accertare sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento con termosifoni con caldaia. In uno dei locali al piano seminterrato e nella camera al piano terra sono presenti pompe di calore.

Esternamente il resede è recintato con muretti in pietra, ringhiere e cancello in metallo. Il resede è in parte a giardino, in parte pavimentato.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La costruzione è a pianta rettangolare di dimensioni 18x5.4m. Si sviluppa sia su due piani fuori terra cui corrisponde un'altezza di gronda di 5.9m dal piano di calpestio sia su un piano interrato con piano di calpestio posto a -2.7m dal p.t.

In corrispondenza del lato posto a monte è presente uno scannafosso di larghezza compresa tra 1.7 e 1.9 m.

Il tetto è realizzato con manto di cotto ed embrici, getto cls 4cm armato con r.e.s.

A sostegno dello scempianto si trovano i travicelli che sostengono anche la gronda in rame che aggetta di 50cm dal fabbricato.

Sul perimetro è presente una trave di bordo in c.a.

Ai piani inferiori l'orditura delle travi e travicelli è parallela al lato corto dell'edificio e le travi sono incastrate alle travi perimetrali. La struttura verticale è realizzata in c.a. con pilastri quadrati 30x30 che scaricano su una platea in c.a.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna è in cotto e gres e sono presenti rivestimenti in ceramica nei bagni e nei cucinotti.

Gli infissi esterno sono in legno, la ringhiera della terrazza in ferro battuto.

Sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario e pompe di calore.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Il fabbricato di vecchia costruzione è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in legno con controsoffitto, copertura tradizionale in legno. Le pareti esterne sono intonacate, internamente sono presenti pannellature in legno e tessuto. La pavimentazione interna è in cotto e parquet, gli infissi interni e esterni in legno e legno e vetro.

Sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento con termosifoni e condizionamento in tutte le camere.

Non è stato possibile visionare l'eventuale caldaia e stabilire se l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sia indipendente tra piano terra e piano primo.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Il fabbricato di vecchia costruzione è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in legno con controsoffitto, copertura tradizionale in legno. Le pareti esterne sono intonacate, internamente sono presenti pannellature in legno e tessuto. La pavimentazione interna è in cotto e parquet, gli infissi interni e esterni in legno e legno e vetro.



Sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento con termosifoni e condizionamento in tutte le camere.

Non è stato possibile visionare l'eventuale caldaia e stabilire se l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sia indipendente tra piano terra e piano primo.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La piscina interrata è una costruzione di 12x6 m in pianta profonda 1.1m.

La struttura è realizzata con platea e pareti in cemento armato. La pavimentazione di bordo è in pietra.

Sul lato corto verso est è presente un piccolo vano interrato contenente gli impianti e i macchinari di funzionamento della piscina a cui si accede mediante scaletta in legno.

La piscina è circondata sui quattro lati da ampio spazio a verde.

Non è stato possibile verificare impianti e scarichi della struttura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono utilizzati dall'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono utilizzati dall'esecutato.



BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

L'apezzamento di terreno è inutilizzato.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

L'immobile è attualmente utilizzato come abitazione dall'esecutato e dalla moglie.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA****BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA**

Gli immobili di cui ai beni 10,11,12 sono utilizzati come Casa e Appartamento per Vacanze. L'attività è stata aperta con Dia prot. 1655 del 14.04.2006 e Dia prot. 1190 del 13.03.2008 a nome dell'esecutato [REDACTED]. È seguita comunicazione di subingresso all'attività prot. 7056 del 23.07.2015 [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della società [REDACTED].

Risultano oggetto di Dia per C.A.V. due unità abitative denominate [REDACTED] mentre risultano utilizzate dall'attività 9 unità abitative [REDACTED].

È presente un contratto di locazione per uso non abitativo, con cui l'esecutato [REDACTED] concede in affitto alla Società [REDACTED] per lo svolgimento di attività commerciale di affitto case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari contraddistinte al Catasto del Comune di Crespina Lorenzana sez. B da foglio 12 part. 231 sub 7 (adesso sub 17 e 18) e foglio 12 part. 158 sub 3.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La piscina è a servizio dei clienti della Casa e Appartamenti per Vacanze.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Il terreno è utilizzato come giardino per l'attività della Casa e Appartamenti per Vacanze.



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/08/2000		7461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002	<p>██████████ ██████████ proprietario per 1/1 piena proprietà. Codice ██████████ ██████████</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brugnoli Gloria	05/07/2002	47	026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	06/07/2002		7065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1996 al 28/07/2000	<p>██████████ ██████████ proprietario per 14/42 piena proprietà; ██████████ ██████████</p>	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1996	58	713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/12/2007		13903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	<p>██████████ ██████████ proprietari ciascuno della quota di 4/42 piena proprietà. ██████████ ██████████</p>				
Dal 28/07/2000 al 05/07/2002	<p>██████████ ██████████ proprietario per 1/2 di piena proprietà; ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 1/2 piena proprietà. ██████████ ██████████</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	28/07/2000	5735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/08/2000		7461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002	<p>██████████ ██████████ proprietario per 1/1 piena proprietà. ██████████ ██████████ ██████████</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brugnoli Gloria	05/07/2002	47	026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	06/07/2002		7065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/09/1996 al	██████████ ██████████	dichiarazione di successione



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1996 al 28/07/2000	[REDACTED] proprietario per 14/42 [REDACTED]	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1996	58	713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/12/2007		13903
		Registrazione			
Dal 28/07/2000 al 05/07/2002	[REDACTED] proprietario per 1/2 di piena proprietà; [REDACTED] proprietario per 1/2 piena proprietà.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	28/07/2000	5735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/08/2000		7461
		Registrazione			



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/08/2000		7462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002	<p>██████████ ██████████ proprietario per 1/1 piena proprietà. ██████████ ██████████ ██████████</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brugnoli Gloria	05/07/5002	47	026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	06/07/2002		7065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1969 al 24/07/2001	<p>██████████ ██████████ proprietario per 1/1 piena proprietà. ██████████ ██████████ ██████████</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccetti Lamberto	27/02/1969	41963	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	08/03/1969		1657
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2001	██████████ ██████████ proprietario per 1/1 piena proprietà. ██████████ ██████████	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brugnoli Gloria	24/07/2001	42	216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	26/07/2001		6934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1971	██████████ ██████████ proprietario per 1/1 piena proprietà. ██████████ ██████████	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farneti Domenico	22/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/03/1971		1671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1971	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farneti Domenico	22/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/03/1971		1671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1971	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farneti Domenico	22/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Livorno	27/03/1971		1671
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPIA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1971	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> proprietario per 1/1 piena proprietà. <div style="background-color: black; width: 50px; height: 15px; display: inline-block;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px;"></div>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farneti Domenico	22/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/03/1971		1671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1971	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farneti Domenico	22/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/03/1971		1671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1965 al 24/07/2001	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Politi Mario	11/09/1965	547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	14/09/1965		3812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2001	[REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			



proprietario per 1/2 piena proprietà; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Brugnoli Gloria	24/07/2001	42	216
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Livorno	26/07/2001		6935
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1971	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farneti Domenico	22/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/03/1971		1671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107



Data: 01/09/2016
N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Livorno il 15/03/2019
Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/09/2016
Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 01/09/2016
N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Livorno il 15/03/2019
Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/09/2016
Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPIA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]

[REDACTED]



BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Livorno il 15/04/2014
Reg. gen. 4799 - Reg. part. 691
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Rogante: Notaio Trapani Cinzia
Data: 11/04/2014
N° repertorio: 382
N° raccolta: 322
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/09/2016
Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 01/09/2016
N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Livorno il 15/03/2019
Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 09/09/2016
Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 15 - MAGAZZINI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/03/2019 con verifica ispezione ipotecaria al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 09/09/2016

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2430

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 01/09/2016

N° repertorio: 1107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/03/2019

Reg. gen. 4355 - Reg. part. 3004

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)

Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)

Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)

Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)

Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.



BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)
Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

BENE N° 6 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)
Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

BENE N° 7 - TERRENI UBICATI A FAUGLIA (PI) - LOCALITÀ SELVAGROSSA

I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia)
Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

BENE N° 8 - TERRENI UBICATI A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE - LORENZANA

I terreni ricadono nell'UTOE 5, la part. 1006 è classificata zona come E3 - aree agricole interne al sistema insediativo (art. 36); per quanto riguarda le part. 912 e 914 sono comprese in zona F4.1 impianti tecnologici esistenti.
(Variante al Regolamento Urbanistico di Lorenzana)

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative."

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti



significative."

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative."

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative."

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative."

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - LE COLOMBAIE - LORENZANA

Il terreno ricade in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7).

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)



BENE N° 15 - MAGAZZINI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative."

(Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA**

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1 settembre 1967, ne risulta la presenza già in ortofoto del 1965.

La prima pratica documentata riguardante il fabbricato è la concessione per l'esecuzione di opere n.66 del 13.05.1980 pratica n.382/80 riguardante demolizione e ricostruzione ricovero attrezzi agricoli. Il progetto prevedeva la demolizione del fabbricato ricovero attrezzi magazzino e annesso porcile in parte franato e pericolante individuato in catasto al foglio 12 part. 231 sub 10 per utilizzo del volume demolito come ampliamento in continuità del fabbricato già esistente in posizione seminterrata con copertura piana (foglio 12 part. 231 sub 7). L'ampliamento viene realizzato, ma non viene demolito il magazzino.

Il 18.02.1992 viene rilasciata sanatoria n.164/92 per la mancata demolizione del fabbricato in oggetto. Successivamente viene rilasciata concessione n.325 del 11.09.1998 pratica edilizia n. 764/2 del 1997 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da ex fabbricato rurale a civile abitazione. Nel 2000 viene presentata DIA n.2036 pratica n.842/00 costituente variante alla pratica n.764/2. Il progetto prevede la demolizione dello stato attuale con fedele ricostruzione con identici materiali e stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Viene presentato progetto strutturale all'ufficio del Genio Civile con deposito n. 362 del 11.01.2000 pratica n.28/2000.

Infine viene presentata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria n. 23/2020 del 11.09.20 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21, permesso non ancora rilasciato, e sanatoria al Genio prot. 20200111404 del 21.12.20 progetto n. 89259 per difformità dai titoli legittimi.

Durante i sopralluoghi effettuati in data 06.06.2019 e 11.07.2019 è stato verificato lo stato dei luoghi. Sono state riscontrate diverse difformità, alcune necessarie di ripristino in quanto non sanabili.

Alla data odierna come da permessi a costruire in sanatoria depositati sono state eseguite opere di demolizione e rimessa in pristino che hanno riguardato la chiusura degli accessi al piano seminterrato, sia esternamente sia internamente con scala dal piano terra, che pertanto diventa un vano fondazionale.

La richiesta di sanatoria invece riguarda:

- diversa distribuzione interna delle partizioni al piano terra



- spostamento, tamponamento e riduzioni di alcune finestre
- realizzazione di una tettoia sulla parete frontale sul lato est
- ampliamento della terrazza esterna e modifica alla scala di accesso con realizzazione di marciapiede perimetrale e scale.

È stata depositata sanatoria al Genio per parti strutturali.

Per quanto riguarda gli impianti si è verificata la presenza degli impianti interni relativi a elettricità, gas, acqua e scarichi, ma non è stato possibile verificare gli allacci alle utenze suddette, se siano presenti o meno e se siano a comune con altri beni del complesso immobiliare.

Alla richiesta del permesso a costruire in sanatoria sono allegati le dichiarazioni di rispondenza dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, idrico, gas e di climatizzazione.

Il permesso in sanatoria alla data odierna non è stato ancora rilasciato, ma essendo stato concordato con il comune, la stima e la perizia non può che riferirsi alla sua definizione.

Pertanto il bene sarà conforme al momento del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria di cui sopra.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La prima pratica documentata riguardante il fabbricato è la concessione per l'esecuzione di opere n.66 del 13.05.1980 pratica n.382/80 riguardante demolizione e ricostruzione ricovero attrezzi agricoli. Il progetto prevedeva la demolizione di un fabbricato ricovero attrezzi magazzino e annesso porcile in parte franato e pericolante individuato al catasto al foglio 12 part. 231 sub 10 per utilizzo del volume demolito come ampliamento in continuità del fabbricato già esistente in posizione seminterrata con copertura piana (foglio 12 part. 231 sub 7). Viene rilasciato permesso di uso il 15.12.1981.

Il 9.11.2001 viene rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria n. 26 pratica edilizia n. 876/01 per variazioni prospettiche e partizioni interne del fabbricato.

In seguito il fabbricato è stato oggetto del permesso di costruire n. 386 rilasciato il 19.07.2007 prat. n.997. La pratica ha riguardato la demolizione e fedele ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.

Viene depositata pratica al Genio Civile n. 2399/07 prot. 336727 del 21.12.2007 e relazione di fine lavori strutturali prot. 93251 del 06.04.2010. È presente collaudo delle opere in c.a. in data 09.04.2010.

Viene comunicata la data di inizio lavori il 21.02.2008.

Successivamente viene presentata DIA per variante n. 2252 del 29.05.2009. Le modifiche rispetto al progetto originario riguardano modifiche prospettiche e di partizioni interne.

La comunicazione di fine lavori viene depositata il 24.09.2010 prot. 3976.

È presente abitabilità n. 2946 del 11.09.2021

È stata presentata richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria non ancora rilasciato n. 21/20 dell'11.09.2020 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21.

Durante il sopralluogo effettuato in data 11.07.2019 è stato verificato lo stato dei luoghi ed effettuato un rilievo geometrico di massima.

Le principali difformità riscontrate riguardavano:

- 1- una porzione di interrato abusiva, con rampa di accesso e nuova apertura;
- 2- diversa distribuzione delle tramezzature a tutti i piani, con realizzazione di porzioni del fabbricato ad accesso indipendente e mancata realizzazione di scale interne di comunicazione tra i piani, rendendo di fatto l'unità immobiliare divisa in 5 porzioni indipendenti;



- 3- al piano terra porzioni di interrato con aperture non indicate e realizzazione di cucinini e bagni nello scannafosso;
- 4- al piano terra pergolato realizzato su tutto il fronte est;
- 5- al piano primo ampliamento della pavimentazione del resede esterno e diversa disposizione di pilastri e ringhiere e realizzazione di un vano magazzino sul fronte ovest adiacente al fabbricato, con pareti e copertura in legno, di circa 6 mq, con altezza circa 2.00 m;
- 6- tamponamento in cartongesso di due finestre al piano primo lato ovest.

Sono state eseguite opere di demolizione e messa in pristino riguardanti:

- la chiusura dei vani realizzati abusivamente nello scannafosso, l'eliminazione della porzione illegittima del locale interrato e la chiusura dell'accesso ad esso sul lato nord
- demolizione di tettoie, locali reception e ripostiglio esterno abusivi
- riapertura delle porte di collegamento tra i vani e ripristino disimpegni interni.

Con la pratica di permesso a costruire in sanatoria vengono inoltre sanati gli altri abusi rilevati.

Il permesso in sanatoria alla data odierna non è stato ancora rilasciato, ma essendo stato concordato con il comune la stima e la perizia non può che riferirsi alla sua definizione.

Sono allegati alla pratica la dichiarazione di conformità dell'impianti

Pertanto il bene sarà conforme al momento del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria di cui sopra.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPIA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La costruzione del fabbricato rurale è antecedente al 1 settembre 1967. Se ne trova la presenza già in un'ortofoto del 1954.

La prima pratica documentata è il permesso di costruzione pratica edilizia n. 253 del 3.09.1974 per rifacimento di tetto, di un solaio e dell'intonaco esterno delle facciate. Allegato alla pratica elaborato grafico riportante piante piano terra e primo e prospetti. Viene rilasciato permesso di uso il 15.12.1981.

Nel 1992 viene rilasciata sanatoria n.67 per tamponatura della scala e realizzazione di loggiato superiore.

Successivamente viene rilasciata autorizzazione edilizia n. 48 del 18.03.1993 pratica edilizia n. 696 per apertura porta in luogo di finestra.

Nel 2008 viene presentata la DIA n.40 del 08.01.2008 per riorganizzazione degli spazi interni, in particolare per la realizzazione di un ripostiglio; viene presentata fine lavori con variante il 13.03.2008.

È stato presentato Permesso a Costruire in sanatoria n. 24/2020 dell'11.09.2020 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21 (pratica a comune con il bene n.12)

Durante il sopralluogo effettuato in data 11.07.2019 è stato verificato lo stato dei luoghi ed effettuato un rilievo geometrico di massima.

Le principali difformità riscontrate riguardavano:

- 1- chiusura con infisso della loggia e apertura finestra nel sottoscala con realizzazione di un servizio igienico e doccia;
- 2- diverso sviluppo della scala esterna con partenza di 3 alzate e pianerottolo per l'accesso con conseguente apertura di porta in luogo di finestra sul fronte sud;
- 3- diversa disposizione della tramezzatura interna, con realizzazione di vani ad accesso indipendente, non compatibili con la destinazione d'uso residenziale;



4- realizzazione di un manufatto adiacente il fabbricato sulla facciata nord realizzato in legno con infissi in vetro e tetto in legno, di circa 25 mq, con altezza variabile tra 2.75m e 2.55m circa.

Sono state eseguite opere di demolizione e messa in pristino riguardanti:

- aperture porte per ripristino collegamento funzionale interno
- rimozione bagno sottoscala
- rimozione legnaia esterna.

Con la pratica di permesso a costruire in sanatoria vengono inoltre sanati gli altri abusi rilevati.

Il permesso in sanatoria alla data odierna non è stato ancora rilasciato, ma essendo stato concordato con il comune la stima e la perizia non può che riferirsi alla sua definizione.

Pertanto il bene sarà conforme al momento del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria di cui sopra.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESPIA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La costruzione del fabbricato rurale è antecedente al 1 settembre 1967. Se ne trova la presenza già in un'ortofoto del 1954.

La prima pratica documentata è il permesso di costruzione pratica edilizia n. 253 del 3.09.1974 per rifacimento di tetto, di un solaio e dell'intonaco esterno delle facciate. Allegato alla pratica elaborato grafico riportante piante piano terra e primo e prospetti. Viene rilasciato permesso di uso il 15.12.1981.

Nel 1992 viene rilasciata sanatoria n.67 per realizzazione di due vani finestra sul lato nord, tamponatura della scala con realizzazione di loggia al piano primo in corrispondenza della scala.

È stato presentato Permesso a Costruire in sanatoria n. 24/2020 dell'11.09.2020 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21 (pratica a comune con il bene n.11)

Durante il sopralluogo effettuato in data 11.07.2019 è stato verificato lo stato dei luoghi ed effettuato un rilievo geometrico di massima.

Le principali difformità riscontrate riguardavano:

- 1- lo sviluppo della scala esterna con partenza di 3 alzate e pianerottolo;
- 2- diversa distruzione delle tramezzature interne con creazione di due ingressi separati a partire dalla loggia; sono presenti anche chiusure/ aperture in pareti portanti; di fatto l'unità immobiliare è stata frazionata in due;
- 3- inserimento di due scale in legno interne per l'accesso ad un sottotetto realizzato in legno; dagli elaborati grafici delle pratiche precedenti non è possibile stabilire se fossero già presenti accessi per il sottotetto; inoltre il vano posto a sud est non possiede i requisiti di altezza compatibili con vani abitabili a causa del solaio di sottotetto realizzato in legno avendo un'altezza interna di 2.56 m.

Sono state eseguite opere di demolizione e messa in pristino riguardanti:

- riaperture porte di collegamento interno e demolizione /costruzione partizioni
- demolizione scale di accesso al sottotetto
- nel sottotetto rimozione dei bagni e dei lucernari

Con la pratica di permesso a costruire in sanatoria vengono inoltre sanati gli altri abusi rilevati.

Il permesso in sanatoria alla data odierna non è stato ancora rilasciato, ma essendo stato concordato con il comune la stima e la perizia non può che riferirsi alla sua definizione.



Pertanto il bene sarà conforme al momento del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria di cui sopra.

BENE N° 13 - PISCINA UBICATA A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

La piscina è stata costruita in forza al permesso di costruire n.395 del 02.07.2008 pratica n.1027. Viene fatto deposito al Genio Civile della pratica 2399/07 e successiva variante n.1 prot. 198729 del 18.07.2008.

Il 07.05.2008 prot. 2114 viene depositata domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui provenienti dalla piscina; viene rilasciata autorizzazione allo scarico n. 03/2008.

In data 11.04.2011 prot. 1316 viene depositata la variante a chiusura dei lavori ai sensi dell'art. 142 della LR 1/05, in cui si dichiara che in data 30.09.2010 i lavori sono stati ultimati. La variante non riguardava modifiche alla sagoma, ma modifica alla sezione della piscina (originariamente prevista con doppia profondità, ma realizzata con profondità costante).

Successivamente il Comune invia richiesta di documentazione integrativa prot. 4091 del 03.11.2011, risultando la variante di fine lavori carente della seguente documentazione:

- certificato di collaudo statico
- certificato di conformità del progetto alla normativa antisismica
- dichiarazione sostitutiva di notorietà del titolare della ditta esecutrice che il durc presentato è conforme all'originale
- dichiarazione di conformità e/o collaudo degli impianti eventualmente realizzati.

Ulteriore sollecito viene inviato dal Comune in data 02.08.2012 prot. 2576/12.

Non è stata reperita in archivio altra documentazione.

In data 11.09.2021 viene presentata richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria n. 22/2021 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21. Con tale pratica vengono sanate le seguenti difformità:

- Diversa conformazione del piano di appoggio della piscina;
- Realizzazione di un locale tecnico interrato;
- Diverso posizionamento della piscina che ha interessato anche la particella n.646 che risulta cointestata tra l'esecutato e la moglie.

Il permesso in sanatoria alla data odierna non è stato ancora rilasciato, ma essendo stato concordato con il comune la stima e la perizia non può che riferirsi alla sua definizione. Pertanto il bene sarà conforme al momento del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria di cui sopra.

BENE N° 15 - MAGAZZINI UBICATI A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA LE COLOMBAIE 4/5 - LORENZANA

Non sono state reperite pratiche edilizie per la costruzione dei manufatti in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dato la quantità di beni oggetto della presente procedura, si è resa necessaria la divisione degli stessi in più lotti.

Per la formazione dei lotti lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere come segue:

- Lotti 1,2,3: per quanto riguarda i terreni ubicati a Fauglia in località Selvagrossa, si è ritenuto opportuno dividere l'appezzamento in tre lotti distinti composti da più particelle, considerando la loro ubicazione ed estensione;



- Lotto 4: appezzamento di terreno ubicato a Lorenzana, in località Le Colombaie, isolato rispetto agli altri beni;

- Lotti 5,6: i beni che costituiscono questi lotti riguardano l'agriturismo [REDACTED] per quanto riguarda il lotto 5 esso è costituito dal fabbricato adibito ad appartamento con terrazza antistante; il lotto 6 è costituito da tutti gli altri fabbricati, dalla piscina e dal resede a comune di essi.

Il lotto 5, pur facente parte del complesso immobiliare, è di fatto reso indipendente dal resto, anche se, nonostante le indagini effettuate, non è possibile definire in maniera precisa la possibilità di frazionamento del resede a comune e tanto meno gli oneri e le spese necessarie. Per questo motivo infatti non è stato possibile dividere in più lotti il resto del complesso immobiliare, poiché allo stato attuale il resede è comune a tutti i fabbricati e non è stato possibile verificare le circostanze per frazionare gli eventuali impianti presenti a servizio di fabbricati e piscina.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezzamenti di terreni coltivati a oliveto della superficie catastale di 6320 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 129, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 163, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 164, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 242, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 243, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.840,80
Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poiché i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.
Comune di Fauglia Uliveto
VAM 2019 1.5x1.5=2.25 €/mq
Listino OVA 2021 2.13 €/mq
Valore medio: 2.19 €/mq
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6860 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 127, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 129, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 162, Qualità Frutteto - Fg. 16, Part. 209, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 254, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.947,00
Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poiché i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.



Comune di Fauglia Seminativo
 VAM 2019 0.99x1.5=1.49 €/mq
 Listino OVA 2021 1.40 €/mq
 Valore medio: 1.45 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	6320,00 mq	2,19 €/mq	€ 13.840,80	100,00%	€ 13.840,80
Bene N° 2 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	6860,00 mq	1,45 €/mq	€ 9.947,00	100,00%	€ 9.947,00
Valore di stima:					€ 23.787,80

Valore di stima: € 23.787,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 23.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa**
 Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 11600mq
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 117, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 271, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.873,50
 Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poiché i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
 I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.
 Comune di Fauglia Seminativo
 VAM 2019 0.99x1.5=1.49 €/mq
 Listino OVA 2021 1.40 €/mq
 Valore medio: 1.45 €/mq
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa**
 Appezamento di terreno qualità oliveto della superficie catastale di 1300 mq



Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 117, Porz. A, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 2.847,00

Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poichè i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.

I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.

Comune di Fauglia Uliveto

VAM 2017 1.5x1.5=2.25 €/mq

Listino OVA 2021 2.13 €/mq

Valore medio: 2.19 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	5430,00 mq	1,45 €/mq	€ 7.873,50	100,00%	€ 7.873,50
Bene N° 4 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	1300,00 mq	2,19 €/mq	€ 2.847,00	100,00%	€ 2.847,00
Valore di stima:					€ 10.720,50

Valore di stima: € 10.720,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 10.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 5 - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa**
 Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 1390 mq
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 121, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.015,50
 Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poichè i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
 I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.
 Comune di Fauglia Seminativo



VAM 2017 0.99x1.5=1.49 €/mq

Listino OVA 2021 1.40 €/mq

Valore medio: 1.45 €/mq

- Bene N° 6** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
 Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6450 mq
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 114, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 274, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 279, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.352,50
 Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poichè i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
 I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.
 Comune di Fauglia Seminativo
 VAM 2017 0.99x1.5=1.49 €/mq
 Listino OVA 2021 1.40 €/mq
 Valore medio: 1.45 €/mq
- Bene N° 7** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
 Appezamenti di terreni qualità uliveti della superficie catastale di 2560 mq
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 120, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 237, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 238, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.606,40
 Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poichè i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
 I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.
 Comune di Fauglia Uliveto
 VAM 2019 1.5x1.5=2.25 €/mq
 Listino OVA 2021 2.13 €/mq
 Valore medio: 2.19 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	1390,00 mq	1,45 €/mq	€ 2.015,50	100,00%	€ 2.015,50
Bene N° 6 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	6450,00 mq	1,45 €/mq	€ 9.352,50	100,00%	€ 9.352,50
Bene N° 7 - Terreno Fauglia (PI) - Località Selvagrossa	2560,00 mq	2,19 €/mq	€ 5.606,40	100,00%	€ 5.606,40



Valore di stima: € 16.974,40

Valore di stima: € 16.974,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 16.500,00**LOTTO 4**

- Bene N° 8** - Terreni ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie - Lorenzana
 Appezamento di terreno di 1439 mq sito in località Le Colombaie
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 914, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1006, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.086,55
 Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato in base al Valore Agricolo medio 2019 (maggiorato del 50%, poiché i VAM sono utilizzati essenzialmente nelle procedure di esproprio) e i valori desunti dal Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2021.
 I terreni vengono tutti prezzati secondo la loro coltura effettiva, indipendentemente dalla classificazione catastale.
 Comune di Crespina Lorenzana Seminativo
 VAM 2019 $0.99 \times 1.5 = 1.49$ €/mq
 Listino OVA 2021 1.40 €/mq
 Valore medio: 1.45 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie - Lorenzana	1439,00 mq	1,45 €/mq	€ 2.086,55	100,00%	€ 2.086,55
Valore di stima:					€ 2.086,55

Valore di stima: € 2.086,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 2.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana

Fabbricato adibito ad appartamento, [REDACTED] Si accede al resede recintato mediante un cancello. L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. L'ampia terrazza antistante è accessibile dall'esterno mediante scale e rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.458,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.

Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq

Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825/mq

BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq

valore medio: 900,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana	111,62 mq	900,00 €/mq	€ 100.458,00	100,00%	€ 100.458,00
Valore di stima:					€ 100.458,00

Valore di stima: € 100.458,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
Stato di possesso - abitato dall'esecutato	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: € 77.000,00

Si sottolinea che è stata presentata dal tecnico dell'esecutato istanza di permesso a costruire in sanatoria rispetto agli abusi da noi riscontrati e segnalati da ordinanza del Comune. Gli oneri presunti dovrebbero attestarsi sul minimo di 1.000€ ma allo stato dell'arte non è possibile affermare con



certezza se questa cifra sia corretta o possa subire aumenti anche notevoli a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
Fabbricato su tre piani, di cui uno seminterrato. Al piano seminterrato si trovano locali di servizio e magazzini; al piano terra locali di abitazione e al piano primo magazzino con disimpegno e bagno e ampia terrazza antistante. Al piano seminterrato si accede mediante scala interna dal piano terra; è composto da tre vani e un ripostiglio. Il piano terra è composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegno e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.603,00
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.
Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq
Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825€/mq
BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq
valore medio: 900,00 €/mq
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano terra. L'appartamento ha accesso sul retro del fabbricato ed è composto da soggiorno cucina, tre camere, disimpegno, due bagni di cui uno interno ad una delle camere. Inoltre sono presenti due vani sottoscala sul prospetto principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 158, Sub. 3, Categoria A2, Graffato part. 231 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.402,00
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.
Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq



Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825€/mq
 BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq
 valore medio: 900,00 €/mq

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana

Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano primo. L'accesso avviene mediante scale esterne sul fronte del fabbricato, con loggia coperta. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere e due bagni. Vicino all'ingresso è presente la botola di accesso al sottotetto che si sviluppa su tutta l'estensione dell'appartamento ed è diviso in diversi vani non abitabili, di cui uno dotato di lucernario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 158, Sub. 4, Categoria A2, Graffato part. 231 sub 3

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

Valore di stima del bene: € 143.442,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.

Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq

Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825€/mq

BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq

valore medio: 900,00 €/mq

- **Bene N° 13** - Piscina ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana Piscina

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 9, Categoria D6

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

Valore di stima del bene: € 25.920,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.

Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq

Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825€/mq

BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq

valore medio: 900,00 €/mq

Per quanto riguarda la piscina, il valore unitario viene considerato al 40%: $900 \times 0.4 = 360 \text{ €/mq}$

Il valore è simile a quelli nel prontuario della Direzione Provinciale di Pisa servizi catastali e



cartografici.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Le Colombaie - Lorenzana
Appezamento di terreno di 1340 mq adiacente alla piscina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 646, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 6.183,00
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.
Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq
Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825€/mq
BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq
valore medio: 900,00 €/mq
Per quanto riguarda il terreno classificato come D/6 a servizio della piscina, si considera il valore unitario pari al 1%: $900 \times 0.01 = 9 \text{ €/mq}$
- **Bene N° 15** - Magazzini ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
Il bene è composto da tre manufatti di limitate dimensioni, accessori del complesso immobiliare. Si tratta di due magazzini isolati realizzati con container in lamiera non stabilmente infissi al suolo e di un piccolo manufatto con struttura in acciaio e vetro, delle dimensioni di un gazebo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 13, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
I manufatti hanno un valore nullo in quanto trattasi di due container e un gazebo con struttura in acciaio e vetro. Furono accatastati in seguito ad accertamento, ma non costituiscono delle vere e proprie strutture e non risultano titoli abilitativi.
- **Bene N° 16** - Corte o resede ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie
Bene comune non censibile a tutti i sub. del mappale 231 e ai sub 3-10-11 del mappale 158, costituito in parte da accesso e viabilità carrabile con parcheggi, in parte da viabilità pedonale a servizio delle proprietà, in parte da giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 16, Categoria T - Fg. 12, Part. 231, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 21, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.300,00
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi in quanto l'edificio è in perfetto stato di manutenzione, desunti



dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.

Omi: comune di Crespina Lorenzana zona collinare Lorenzana 1010€/mq

Fimaa borsino 2021 Lorenzana zona collinare abitazioni recente realizzazione 825€/mq

BorsinoImmobiliare.it Lorenzana zona collinare (quotazioni dic 2021): 837€/mq

valore medio: 900€/mq

La superficie convenzionale lorda nel caso del resede è stata considerata al 1% della superficie effettiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana	160,67 mq	900,00 €/mq	€ 144.603,00	100,00%	€ 144.603,00
Bene N° 11 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana	123,78 mq	900,00 €/mq	€ 111.402,00	100,00%	€ 111.402,00
Bene N° 12 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana	159,38 mq	900,00 €/mq	€ 143.442,00	100,00%	€ 143.442,00
Bene N° 13 - Piscina Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana	72,00 mq	360,00 €/mq	€ 25.920,00	100,00%	€ 25.920,00
Bene N° 14 - Terreno Crespina Lorenzana (PI) - Le Colombaie - Lorenzana	1374,00 mq	9,00 €/mq	€ 12.366,00	50,00%	€ 6.183,00
Bene N° 15 - Magazzino Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana	21,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 16 - Corte o resede Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colobaie	27,00 mq	900,00 €/mq	€ 24.300,00	100,00%	€ 24.300,00
Valore di stima:					€ 455.850,00

Valore di stima: € 445.850,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
Stato di possesso - presenza di contratto di affitto	10,00	%

Valore finale di stima: € 390.000,00

Si sottolinea che è stata presentata dal tecnico dell'esecutato istanza di permesso a costruire in sanatoria rispetto agli abusi da noi riscontrati e segnalati da ordinanza del Comune. Gli oneri presunti dovrebbero attestarsi sul minimo di 1.000€ a pratica ma allo stato dell'arte non è possibile affermare con certezza se questa cifra sia corretta o possa subire aumenti anche notevoli a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Tale discorso è maggiormente valido per il permesso a costruire a sanatoria n.21/2020 relativo al fabbricato 3 in quanto l'esecutato ha dichiarato che non vi è aumento del valore venale del bene pur essendoci aumento di volume avendo trasformato il volume eccedente in magazzino.

Tale circostanza dovrà essere verificata dall'amministrazione Comunale che alla data odierna non si è ancora espressa e pertanto potrebbe subire notevoli variazioni in aumento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In seguito alla nomina in data 03.05.2019 e al giuramento avvenuto in data 07.05.2019, il sottoscritto ha provveduto previo avviso spedito via pec, ad un primo sopralluogo dei beni in oggetto avvenuto l'11.06.2019 con accesso parziale ai fabbricati. Nelle date dell'11.06.2019 e del 02.07.2019, il sottoscritto prendeva visione delle pratiche presso il Comune di Crespina e Lorenzana per ricostruzione degli atti. In data 11.07.2019 il sottoscritto ha provveduto ad un secondo sopralluogo con accesso ai fabbricati non ancora visionati.

Il giorno 22.07.2019 vengono acquisite ulteriori pratiche reperite dai tecnici dell'Ufficio comunale.

In relazione ai sopralluoghi eseguiti e alle pratiche visionate emersero diverse difformità tra stato attuale e stato legittimo.

In seguito a colloquio con i tecnici del Comune di Crespina Lorenzana avvenuto in data 30.07.2019, il sottoscritto viene a conoscenza di un procedimento in corso riguardante i beni in oggetto finalizzato alla verifica edilizio urbanistica del complesso immobiliare a seguito di ispezione e segnalazione dei Nas di Livorno. Si prende atto quindi dell'impossibilità di procedere ad una quantificazione delle violazioni e possibili sanatorie e/o ripristini fino al completamento delle verifiche da parte del Comune.

In data 05.08.2019 viene richiesta e concessa proroga dei termini di consegna della perizia di 90gg per permettere all'Ufficio Tecnico del Comune di Crespina Lorenzana di dare corso al procedimento sopraccitato. In data 04.11.2019 da colloquio telefonico con i tecnici del Comune il sottoscritto apprende che il procedimento non è stato ancora avviato e che la sua conclusione non sarebbe avvenuta prima del mese di dicembre. Si è quindi provveduto alla richiesta di ulteriore proroga in data 13.11.2019.

In data 09.01.2020 vengono emesse da parte del Comune di Crespina Lorenzana le ordinanze n.3 e n.4 con le quali, a seguito di sopralluoghi ed esame delle pratiche edilizie, vengono evidenziati punto per punto gli abusi edilizi presenti e viene ordinato ai proprietari la demolizione e messa in pristino. In



data 04.02.2020 viene emessa ordinanza n.12 di integrazione alle precedenti. Accertata da parte degli esecutati la volontà di presentare accertamenti di conformità ove possibile e/o provvedere a demolizione e messa in pristino degli abusi, è stata richiesta in data 04.02.2020 ulteriore proroga dei termini di consegna della perizia, per poter consegnare una perizia corrispondente allo stato di fatto a seguito dei ripristini e delle sanatorie.

Essendo intervenuta la pandemia Covid-19 i termini delle ordinanze sono stati differiti e di conseguenza anche la presentazione delle sanatorie e la predisposizione degli interventi necessari.

Vengono presentate dagli esecutati in data 11.09.2020 quattro pratiche di permesso a costruire in sanatoria, riguardanti i tre edifici principali e la piscina.

In data 20.10.2020 viene richiesta dal sottoscritto ulteriore proroga dei termini di consegna della perizia.

Nelle date del 16.04.2021 e 16.11.2021 sono state presentate dal tecnico incaricato dagli esecutati integrazioni ai permessi a costruire in sanatoria, contenenti tra il resto le sanatorie al Genio Civile riguardante le strutture.

Il sottoscritto ha ricevuto il materiale depositato in Comune in data 09.12.2021.

In data odierna non sono stati ancora rilasciati i permessi a costruire in sanatoria e stimati gli oneri.

Si sottolinea quindi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto tale stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta concluso l'iter del provvedimento in atto con la determinazione esatta degli oneri di sanatoria.

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

Pisa, li 27/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione notarile
- ✓ N° 2 Certificato notarile (aggiornato al 15/03/2019)
- ✓ N° 3 Estratto di mappa foglio 9 Lorenzana
- ✓ N° 4 Estratto di mappa foglio 6 Fauglia
- ✓ N° 5 visura catastale per soggetto
- ✓ N° 6 Visure storiche fabbricati
- ✓ N° 7 Elaborato planimetrico foglio 12 part. 231
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali fabbricati
- ✓ N° 9 CDU Comune di Crespina Lorenzana
- ✓ N° 10 CDU Comune di Fauglia
- ✓ N° 11 pratica 253-74 (part. 158 sub 3-4)
- ✓ N° 12 pratica 382-80 (part. 231 sub 7-10)
- ✓ N° 13 sanatoria 67-92 (part. 158 sub 3-4)
- ✓ N° 14 sanatoria 164-90 (part.231 sub 10)
- ✓ N° 15 pratica 696-93 (part. 158 sub 3-4)
- ✓ N° 16 pratica 764-97 e DIA 842-00 (part. 231 sub 10)
- ✓ N° 17 pratica 876-01 art 13 (part. 231 sub 7)
- ✓ N° 18 pratica 997-07 (part. 231 sub 7)
- ✓ N° 19 1027-08 (piscina)
- ✓ N° 20 Domanda di PDC in sanatoria 21-2020 (ex part. 231 sub 7)
- ✓ N° 21 Domanda di PDC in sanatoria 22-2020 (piscina)
- ✓ N° 22 Domanda di PDC in sanatoria 23-2020 (part. 231 sub 10)
- ✓ N° 23 Domanda di PDC in sanatoria 24-2020 (part. 158 sub 3 e ex sub 4)
- ✓ N° 24 ordinanze Comune di Crespina Lorenzana
- ✓ N° 25 RU scheda TA - 063/A
- ✓ N° 26-27-28-29 documentazione fotografica
- ✓ N° 30 Contratto di locazione
- ✓ N° 31 PEC inizio operazioni
- ✓ N° 32 Ispezioni ipotecarie al 27-12-2021



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamenti di terreni coltivati a oliveto della superficie catastale di 6320 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 129, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 163, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 164, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 242, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 243, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6860 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 127, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 129, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 162, Qualità Frutteto - Fg. 16, Part. 209, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 254, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 11600mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 117, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 271, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamento di terreno qualità oliveto della superficie catastale di 1300 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 117, Porz. A, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.



Prezzo base d'asta: € 10.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 1390 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 121, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 6** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6450 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 114, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 274, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 279, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 7** - Terreni ubicati a Fauglia (PI) - Località Selvagrossa
Appezamenti di terreni qualità uliveti della superficie catastale di 2560 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 120, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 237, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 238, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia) Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 16.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Terreni ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie - Lorenzana
Appezamento di terreno di 1439 mq sito in località Le Colombaie
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 914, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1006, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni ricadono nell'UTOE 5, la part. 1006 è classificata zona come E3 - aree agricole interne al sistema insediativo (art. 36); per quanto riguarda le part. 912 e 914 sono comprese in zona F4.1 impianti tecnologici esistenti. (Variante al Regolamento Urbanistico di Lorenzana)

Prezzo base d'asta: € 2.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
Fabbricato adibito ad appartamento, con terrazza antistante e giardino esclusivo. Si accede al resede recintato mediante un cancello. L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. L'ampia terrazza antistante è accessibile dall'esterno mediante scale e rampa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

Prezzo base d'asta: € 77.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
Fabbricato su tre piani, di cui uno seminterrato. Al piano seminterrato si trovano locali di servizio e magazzini; al piano terra locali di abitazione e al piano primo magazzino con disimpegno e bagno e ampia terrazza antistante. Al piano seminterrato si accede mediante scala interna dal piano terra; è composto da tre vani e un ripostiglio. Il piano terra è composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 18, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-10 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano terra. L'appartamento ha accesso sul retro del fabbricato ed è composto da soggiorno cucina, tre camere, disimpegno, due bagni di cui uno interno ad una delle camere. Inoltre sono presenti due vani sottoscala sul prospetto principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 158, Sub. 3, Categoria A2, Graffato part. 231 sub 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare



agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-10 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
 Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano primo. L'accesso avviene mediante scale esterne sul fronte del fabbricato, con loggia coperta. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere e due bagni. Vicino all'ingresso è presente la botola di accesso al sottotetto che si sviluppa su tutta l'estensione dell'appartamento ed è diviso in diversi vani non abitabili, di cui uno dotato di lucernario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 158, Sub. 10, Categoria A2, Graffato part. 158 sub 11 e part. 231 sub 19
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-10 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)
- **Bene N° 13** - Piscina ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
 Piscina
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 9, Categoria D6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-10 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Le Colombaie - Lorenzana
 Appezamento di terreno di 1340 mq adiacente alla piscina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 646, Categoria D6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)
- **Bene N° 15** - Magazzini ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana
 Il bene è composto da tre manufatti di limitate dimensioni, accessori del complesso immobiliare. Si tratta di due magazzini isolati realizzati con container in lamiera non stabilmente infissi al suolo e di un piccolo manufatto con struttura in acciaio e vetro, delle dimensioni di un gazebo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 231,



Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 13, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare
agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-10 e part.
231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA
"Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale
(E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per
caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare
per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana)

- **Bene N° 16** - Corte o resede ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie
Bene comune non censibile a tutti i sub. del mappale 231 e ai sub 3-10-11 del mappale 158,
costituito in parte da accesso e viabilità carrabile con parcheggi, in parte da viabilità pedonale
a servizio delle proprietà, in parte da giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 16, Categoria T - Fg. 12, Part. 231, Sub.
20, Categoria F1 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 21, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 390.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 129, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 163, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 164, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 242, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 243, Qualità Oliveto	Superficie	6320,00 mq
Descrizione:	Appezamenti di terreni coltivati a oliveto della superficie catastale di 6320 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 127, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 129, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 162, Qualità Frutteto - Fg. 16, Part. 209, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 254, Qualità Seminativo	Superficie	6860,00 mq
Descrizione:	Appezamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6860 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.500,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 117, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 271, Qualità Bosco ceduo	Superficie	5430,00 mq
Descrizione:	Appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 11600mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 117, Porz. A, Qualità Oliveto	Superficie	1300,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno qualità oliveto della superficie catastale di 1300 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.500,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 121, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Oliveto	Superficie	1390,00 mq
Descrizione:	Appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 1390 mq		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 114, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 274, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 279, Qualità Vigneto	Superficie	6450,00 mq
Descrizione:	Apezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6450 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Località Selvagrossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 120, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 237, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 238, Qualità Oliveto	Superficie	2560,00 mq
Descrizione:	Apezzamenti di terreni qualità uliveti della superficie catastale di 2560 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 914, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1006, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1439,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno di 1439 mq sito in località Le Colombaie		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano utilizzati dall'esecutato		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	111,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato adibito ad appartamento, con terrazza antistante e giardino esclusivo. Si accede al resede recintato mediante un cancello. L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. L'ampia terrazza antistante è accessibile dall'esterno mediante scale e rampa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come abitazione dall'esecutato e dalla moglie		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	160,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.		



Descrizione:	Fabbricato su tre piani, di cui uno seminterrato. Al piano seminterrato si trovano locali di servizio e magazzini; al piano terra locali di abitazione e al piano primo magazzino con disimpegno e bagno e ampia terrazza antistante. Al piano seminterrato si accede mediante scala interna dal piano terra; è composto da tre vani e un ripostiglio. Il piano terra è composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegno e bagno.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze

Bene N° 11 - Appartamento

Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 158, Sub. 3, Categoria A2, Graffato part. 231 sub 2	Superficie	123,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano terra. L'appartamento ha accesso sul retro del fabbricato ed è composto da soggiorno cucina, tre camere, disimpegno, due bagni di cui uno interno ad una delle camere. Inoltre sono presenti due vani sottoscala sul prospetto principale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze		

Bene N° 12 - Appartamento

Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 158, Sub. 10, Categoria A2, Graffato part. 158 sub 11 e part 231 sub 19	Superficie	159,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano primo. L'accesso avviene mediante scale esterne sul fronte del fabbricato, con loggia coperta. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere e due bagni. Vicino all'ingresso è presente la botola di accesso al sottotetto che si sviluppa su tutta l'estensione dell'appartamento ed è diviso in diversi vani non abitabili, di cui uno dotato di lucernario.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze
------------------------------	---

Bene N° 13 - Piscina			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piscina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 9, Categoria D6	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	La piscina si trova in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piscina		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Le Colombaie - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 646, Categoria D6	Superficie	1374,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è mantenuto a verde in ottimo stato per la parte adiacente la piscina e ne costituisce spazio per gazebi e lettini prendisole, in parte verso la strada è incolto.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 1340 mq adiacente alla piscina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze		

Bene N° 15 - Magazzini			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 - Lorenzana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	21,40 mq



Descrizione:	Il bene è composto da tre manufatti di limitate dimensioni, accessori del complesso immobiliare. Si tratta di due magazzini isolati realizzati con container in lamiera non stabilmente infissi al suolo e di un piccolo manufatto con struttura in acciaio e vetro, delle dimensioni di un gazebo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze

Bene N° 16 - Corte o resede			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colobaie		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 231, Sub. 16, Categoria T - Fg. 12, Part. 231, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 21, Categoria F1	Superficie	27,00 mq
Descrizione:	Bene comune non censibile a tutti i sub. del mappale 231 e ai sub 3-10-11 del mappale 158, costituito in parte da accesso e viabilità carrabile con parcheggi, in parte da viabilità pedonale a servizio delle proprietà, in parte da giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come Casa Vacanze		

