
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2011 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO DEL 02.10.2023



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	11
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	12
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1	12
Confini	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	13
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	14
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1	17
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	17



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1.....	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1.....	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	29
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1.....	30
Normativa urbanistica.....	30



Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	32
Lotto 2.....	34
Descrizione.....	35
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	36
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	36
Confini.....	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	37
Consistenza.....	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	38
Dati Catastali.....	38
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	39
Stato conservativo.....	39
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	40
Stato di occupazione.....	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	40



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	40
Provenienze Ventennali	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	41
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	44
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	46
Lotto 3	47
Descrizione	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	48
Completezza documentazione ex art. 567	48
Titolarità	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	49
Confini	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	49
Consistenza	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	51
Dati Catastali	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	51
Parti Comuni	52
Servitù, censo, livello, usi civici	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	52
Stato di occupazione.....	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	52
Provenienze Ventennali	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	53
Formalità pregiudizievoli.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	56
Normativa urbanistica.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	58
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	65
Lotto 3	66
Riserve e particolarità da segnalare	68
Riepilogo bando d'asta	70
Lotto 1	70
Lotto 2	71
Lotto 3	72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2011 del R.G.E.....	74
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 590.000,00	74
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.000,00	76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	78
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T.....	78
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	79
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	80
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1.....	81
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	81
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T.....	83



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	84
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	86



INCARICO

All'udienza del 05/05/2023, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Garage a servizio di civile abitazione posta in aderenza e facente parte del medesimo lotto di vendita. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 13.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Appartamento posto in aderenza al garage facente parte del medesimo lotto di vendita e con esso comunicante composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, locale termico con accesso esterno e ampio loggiato esterno. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



L'accesso al bene è avvenuto il giorno 13.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Appartamento facente parte di più ampio fabbricato composto da due unità abitative ed un'autorimessa. L'unità abitativa è posta al piano terra, piano primo e mansarda, avente accesso da due scale di cui una interna da sotto la loggia e l'altra esterna scoperta attestante sul resede condominiale. Attualmente risulta divisa in due unità a destinazione residenziale, la più grande è composta da vano scale interno per l'accesso al piano primo dove troviamo un ampio soggiorno, cucina tre camere di cui una matrimoniale, due servizi igienici, due disimpegno, tre balconi, la più piccola da scale di accesso esterne, ampio vano con ingresso, zona pranzo e cucina, piccolo disimpegno con vano scale interno per l'accesso alla mansarda utilizzata come camera da letto e dotata di w.c., due balconi. È circondata da ampio resede a comune.

Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 13.06.2023 ed il giorno 20.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Resede del fabbricato identificato dai beni n. 1, 2 e 3 parzialmente edificabile.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile del 26 luglio 2011 è stata aggiornata con nuova ispezione ipotecaria ed integrata dalle note delle formalità pregiudizievoli in quanto carente di informazioni riguardo a quote, capitali e immobili. Inoltre, si è provveduto ad integrare le informazioni con le visure storiche catastali, le planimetrie catastali e



l'estratto di mappa catastale degli immobili oggetto della presente procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Il terreno di grande metratura è identificato come bene comune non censibile ai sub. 2, 3 e 4 ovvero i beni n. 1, 2 e 3 della presente perizia. Attualmente svolge la funzione di resede/giardino del fabbricato esistente, ma data la sua grande estensione ha ancora capacità edificatoria.

Essendo un BCNC sullo stesso grava il diritto di usufrutto di **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Il garage confina a nord, sud ed est con resede a comune, ad ovest con stessa proprietà, salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'appartamento confina su più lati con resede a comune, ad ovest con stessa proprietà, a sud con vano scale proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'appartamento confina al piano terra a est con resede a comune e su più lati con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Il resede confina a nord con stessa proprietà, a sud con Strada Provinciale 46 e con particella 309, a est con particelle 472 e 822 e ad ovest con Strada Provinciale 46 e Via del Poggetto, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,93 mq	25,70 mq	0.5	12,85 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,85 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12,85 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,22 mq	102,68 mq	1	102,68 mq	2,70 m	T
Loggia	71,00 mq	71,00 mq	0.4	28,40 mq	2,70 m	T
Locale Caldaia	5,62 mq	7,80 mq	0.4	3,12 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				134,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	178,50 mq	213,33 mq	1	213,57 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,93 mq	6,93 mq	0.25	1,73 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0.25	3,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,23 mq	4,23 mq	0.25	1,06 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,96 mq	4,96 mq	0.25	1,24 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,09 mq	3,09 mq	0,25	0,77 mq	0,00 m	1
Mansarda	27,53 mq	32,14 mq	1	32,14 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				254,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2000,00 mq	2000,00 mq	1	2000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area totale del resede è di circa 3715 mq, la porzione a sud è già impegnata dal fabbricato costituito dai beni n. 1, 2 e 3. Considerando le distanze dai confini e tra fabbricati, l'area potenzialmente edificabile consiste in circa 2000 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362 Categoria A7 Cl.U, Cons. 14 vani Rendita € 0,88 Piano T-1
Dal 20/10/1997 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 93,27 Piano T
Dal 22/04/1999 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 93,27 Piano T
Dal 18/07/2005 al 24/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 93,27 Piano T
Dal 24/10/2018 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 2



		Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 93,27 Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362 Categoria A7 Cl.U, Cons. 14 vani Rendita € 0,88 Piano T-1
Dal 20/10/1997 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 426,08 Piano T
Dal 22/04/1999 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 426,08 Piano T
Dal 18/07/2005 al 24/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 426,08 Piano T
Dal 24/10/2018 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 426,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362 Categoria A7 Cl.U, Cons. 14 vani Rendita € 0,88 Piano T-1



Dal 20/10/1997 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 vani Rendita € 1.301,47 Piano T-1
Dal 22/04/1999 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362 Categoria A7 Cl.U, Cons. 14 vani Rendita € 0,88 Piano T-1
Dal 20/10/1997 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 362, Sub. 1 Categoria E

Trattasi di resede a comune delle 2 unità immobiliari a destinazione residenziale e del garage.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	362	2		C6	2	21 mq	25 mq	93,27 €	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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	362	3		A2	2	5 vani	111 mq	426,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non sussisteva corrispondenza catastale nella planimetria catastale in atti dal 20/10/1997 prot. D01624.1/1997, in quanto era sempre rappresentata la porta di comunicazione con il vano scale interno chiusa con la variazione dell'anno 2008, non vi era l'indicazione del controsoffitto posto per porzione nel soggiorno e per porzione nel spazio di comunicazione tra soggiorno e cucina, non era correttamente indicata la nicchia presente nella parete del soggiorno a confine con il servizio igienico.

La planimetria catastale è stata aggiornata mediante procedura DOCFA il giorno 26.07.2023 con protocollo PI0054599.

La planimetria catastale può dirsi conforme.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	362	4		A7	U	10 vani	260 mq	1446,08 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è stato frazionato in due unità abitative e quindi non vi è corrispondenza catastale. Allo stato non è possibile procedere al frazionamento catastale in quanto andrebbe eseguita anche la pratica edilizia. Le spese per l'aggiornamento delle due planimetrie catastali ammontano a € 870,00 comprensive dei tributi catastali dovuti.



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	362	1		E			3715 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'accesso dalla scala interna, ovvero dall'ingresso del piano terra, avviene da una porzione di loggia assegnata all'unità abitativa del Lotto 1 per una zona di superficie rettangolare di metri lineari 3,30 (tre virgola trenta) lungo il muro su cui è l'accesso in questione e di metri lineari 2 (due) di larghezza; attualmente la zona risulta indicata in loco da una fioriera in muratura della larghezza di metri lineari 2 (due).

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Il resede in oggetto è un Bene Comune Non Censibile (BCNC), ovvero un'area che non presenta autonoma capacità reddituale e comune a tutte le unità immobiliari del presente Lotto 1 (beni n. 1, 2 e 3) per destinazione. Il trasferimento dei beni gravati da formalità pregiudizievoli, comporterà anche il trasferimento della proprietà indivisa del BCNC.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Lo stato conservativo del garage è sufficiente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T



Lo stato conservativo è buono

PARTI COMUNI

È parte comune il resede che circonda il maggior fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari al foglio 28, particella 362, sub. 1. Bene comune non censibile (BCNC) ai sub. 2, 3 e 4.

Sono comunque parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Paolo Siciliani di Pisa, gli immobili non risultano gravati da servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista cemento armato e muratura portante. Copertura in parte a capanna ed in parte a padiglione con manto in tegole portoghesi. Gronde e pluviali in rame. Le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, tranne una porzione sotto la loggia che è rivestita a lastre di pietra a spacco. Solai in latero-cemento.

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'autorimessa ha una pavimentazione in piastrelle di klinker ed è dotata di impianto elettrico. Sufficiente lo stato manutentivo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi in legno e vetro singolo con inferriate alle finestre. Pavimento in listelli di laminato flottante poggiato su vecchia pavimentazione, nella zona cucina pavimento in piastrelle di monocottura, nel bagno pavimento e rivestimento in piastrelle di monocottura, sanitari in vitreous china (doccia, wc con cassetta esterna, bidet e lavabo) con rubinetterie in ottone cromato. Presenti impianti elettrico, idro-termo-sanitario, tv (con antenna a comune), tutti sottotraccia. Riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale posta all'esterno sul lato est in corrispondenza della zona cucina con alimentazione a metano. Corpi scaldanti in ghisa.

Il locale tecnico con ingresso separato dall'esterno ha anch'esso una pavimentazione in klinker ed è dotato di impianto elettrico e idrico. Al suo interno è installata la caldaia, dotata di addolcitore, dell'appartamento al piano superiore.

Nel locale ripostiglio vi sono numerose tubazioni a soffitto che diramano gli impianti nelle abitazioni, alcune di queste tubazioni sono probabilmente presenti anche nei soffitti dell'appartamento al piano terra e per questo motivo troviamo una ampia controsoffittatura nel locale soggiorno, nel disimpegno e parte nella zona pranzo con altezza interna di circa 2,40 ml.

Il contatore dell'acqua è unico per tutte le abitazioni.

Vista l'età del fabbricato (oltre 50 anni) lo stato manutentivo è sufficiente, si segnalano porzioni di pareti perimetrali con umidità di risalita.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'appartamento al piano primo è stato frazionato in due unità immobiliari così suddivise:

- Appartamento con accesso dal vano scale interno composto da: ampio soggiorno con camino e balcone, cucina, disimpegno su scale interne, disimpegno notte, tre camere di cui due con balcone, due bagni per circa 137 mq di superficie utile. Partizioni interne in muratura intonacate e tinteggiate, porte in legno, finestre in legno con vetro singolo con avvolgibili in pvc colore bianco, alcune porte finestre sono dotate di inferriate di sicurezza, gli infissi del soggiorno e della cucina che danno sul grande balcone hanno le veneziane interne. Nel soggiorno ed in cucina pavimenti in piastrelle ceramiche originali della costruzione, nelle camere e nei disimpegni in parquet, nei bagni in grès ed in ceramica. Battiscopa in legno, davanzali e soglie in pietra serena o similare. Entrambi i servizi igienici sono dotati di wc, bidet, lavabo e box doccia con rubinetterie in ottone cromato. I gradini del vano scale sono rivestiti in granito rosso con corrimano in ferro e legno. I balconi sono pavimentati con vecchie piastrelle di klinker ed hanno il corrimano in ferro. Il tutto in buono stato conservativo. Presenti impianto elettrico, idrico, riscaldamento, allarme, tv e videocitofono.

Nella camera padronale e nel soggiorno vi sono due condizionatori, gli impianti sono di moderna concezione con tubazioni incassate, riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas metano tradizionale posizionata nel locale tecnico del sub. 3. Radiatori in acciaio tranne che nel disimpegno notte, in un servizio igienico e in una camera che sono in ghisa.

- Appartamento con accesso dalla rampa di scale esterna composto da ampio locale ingresso-soggiorno-angolo cottura e balcone, servizio igienico, disimpegno, piccolo vano scale per l'accesso alla mansarda adibita a camera da letto con piccolissimo vano wc per circa 68 mq di superficie utile. Partizioni interne in muratura intonacate e tinteggiate, porte in legno, finestre in legno con vetro singolo con avvolgibili in pvc colore bianco, in mansarda scuri in legno. La porta finestra dell'ingresso è dotata di persiana in alluminio di colore bianco. Nella zona giorno pavimento in mattonelle di grès, nella mansarda in parquet, battiscopa in legno. Davanzali e soglie in pietra serena o similare. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia con rubinetterie in ottone cromato. Il balcone è pavimentato con vecchie piastrelle di klinker ed ha il corrimano in ferro. Il tutto in sufficiente stato conservativo, tranne una porzione di soffitto del bagno che evidenzia infiltrazioni di acqua piovana.

Presenti impianto elettrico, idrico, riscaldamento, tv e citofono.

Presenti due condizionatori uno nella zona giorno e uno nella zona notte. Gli impianti sono di moderna concezione con tubazioni incassate, riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas metano tradizionale posizionata nel balcone. Radiatori misti in alluminio (mansarda), in acciaio (zona giorno) e in ghisa (bagno e zona giorno).

Da quanto dichiarato dai debitori il condizionatore e il termosifone nella mansarda sono collegati con gli impianti luce e gas dell'appartamento allo stesso piano, mentre gli impianti luce e gas della zona giorno sono collegati con l'appartamento al piano terra.

Il contatore dell'acqua è invece unico per tutti gli immobili.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Trattasi di resede del fabbricato adibito a civile abitazione. Il tutto è in buono stato manutentivo, con porzioni destinate a prato, alberature, marciapiedi e porzioni lastricate a porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T



L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e dalla sua compagna sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e dalla sua compagna sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

L'immobile è stato frazionato in due unità abitative. Quella con l'accesso dal vano scale interno è occupata dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli minori.

L'abitazione con l'accesso dalla scala esterna è occupata da **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Il resede è occupato dai debitori e dalle loro famiglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	17/03/1983		1964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pisa	05/04/1983	1201		
Dal 22/04/1999 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	14/05/1999		4732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924	
Dal 18/07/2005 al 24/10/2018	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2018	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	17/03/1983		1964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	05/04/1983	1201			
Dal 22/04/1999 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	14/05/1999		4732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924			
Dal 18/07/2005 al 24/10/2018	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2018	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		24/10/2018		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	17/03/1983		1964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pisa	05/04/1983	1201		
Dal 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di	14/05/1999		4733



		Livorno			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
 Iscritto a Livorno il 28/12/2007
 Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
 Quota: 1/1
 Importo: € 92.962,24
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 46.442,29
 Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 24/05/2018
 Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
 Quota: 1/1
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 14.465,90
 Data: 26/02/2018
 N° repertorio: 303
 Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali



Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Livorno il 11/05/2011
Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

L'ipoteca legale a favore di **** Omissis **** iscritta a Livorno il 24.09.2007 al n. 6267 di registro particolare, sul diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di **** Omissis ****, si è estinta il 24.10.2018 per decesso dell'usufruttuario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068



Quota: 1/1

Importo: € 92.962,24

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 46.442,29

Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 24/05/2018

Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 14.465,90

Data: 26/02/2018

N° repertorio: 303

Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Livorno il 29/07/2004

Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Livorno il 10/07/2017

Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Livorno il 11/05/2011

Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



L'ipoteca legale a favore di **** Omissis **** iscritta a Livorno il 24.09.2007 al n. 6267 di registro particolare, sul diritto di usufrutto per la quota di 1/2 contro **** Omissis ****, si è estinta il 24.10.2018 per decesso dell'usufruttuario.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 3 della nota di trascrizione. La formalità colpisce più immobili e più soggetti.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.



Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Livorno il 11/05/2011
Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a iscrizioni

Surrogazione

Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento



Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 8 e in parte in zona a Viabilità esistente.

NOTA BENE

L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021.

Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è stato edificato in forza di Nulla Osta del 13.10.1967 Pratica Edilizia n. 221, successivo Nulla Osta in variante del 14.11.1968 Pratica Edilizia n. 481, certificato di fine lavori del 29.12.1970 e autorizzazione all'abitabilità del 13.05.1969.

Per la ristrutturazione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 48/78 del 11.05.1978 Pratica Edilizia n. 2275/1978, per la costruzione di locale accessorio, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in assenza di titoli edilizi è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 0617/97 del 04.09.1997 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

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



Il maggior fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è stato edificato in forza di Nulla Osta del 13.10.1967 Pratica Edilizia n. 221, successivo Nulla Osta in variante del 14.11.1968 Pratica Edilizia n. 481, certificato di fine lavori del 29.12.1970 e autorizzazione all'abitabilità del 13.05.1969.

Per la ristrutturazione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 48/78 del 11.05.1978 Pratica Edilizia n. 2275/1978, per la costruzione di locale accessorio, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in assenza di titoli edilizi è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 0617/97 del 04.09.1997 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione.

Nel resede a comune nell'area posta davanti all'ingresso del garage (lato ovest) e sul lato sud sono state realizzate due tettoie con struttura portante in legno e coperte da perlinato in legno con soprastante guaina impermeabile, la tettoia posta davanti all'ingresso del garage è provvista anche di tegole tipo portoghese.

La tettoia sul lato ovest ha dimensioni di circa 5,60 ml x 5,30 ml con un'altezza interna minima di 2,20 ml e massima di 2,60 ml; la tettoia posta sul lato sud ha dimensioni di circa 4,10 ml x 3,75 ml con altezza minima di 2,38 ml e massima di 2,58 ml. Alcune misure interne eccedono le tolleranze costruttive.

Entrambe le tettoie, poiché aggettanti oltre 1,50 ml, contribuiscono al calcolo della superficie coperta (Sc) dell'intero lotto. Queste strutture sono soggette anche all'aggiornamento della mappa catastale (Tipo Mappale) nonché all'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA). Dal punto di vista urbanistico sono soggette a Permesso di Costruire. Per l'aggiornamento catastale si stima una spesa di € 1000,00, per il Permesso di Costruire in Sanatoria si stima una spesa di circa € 3000,00 comprensiva di sanzione. Con un minor costo le due tettoie potrebbero anche essere smontate.

Rimarrebbe comunque la necessità di regolarizzare tramite sanatoria le difformità interne.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è stato edificato in forza di Nulla Osta del 13.10.1967 Pratica Edilizia n. 221, successivo Nulla Osta in variante del 14.11.1968 Pratica Edilizia n. 481, certificato di fine lavori del 29.12.1970 e autorizzazione all'abitabilità del 13.05.1969.

Per la ristrutturazione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 48/78 del 11.05.1978 Pratica Edilizia n. 2275/1978, per la costruzione di locale accessorio, ristrutturazione e ampliamento del fabbricato in



assenza di titoli edilizi è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 0617/97 del 04.09.1997 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Per opere di manutenzione straordinaria interne è stata depositata DIA n. 25/1998, sempre per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di un nuovo servizio igienico, demolizioni e realizzazioni di tramezzi interni è stata depositata DIA n. 37/2005, comunicazione di inizio lavori del 7 giugno 2005, comunicazione di fine lavori del 5 giugno 2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale della DIA n. 25/1998 e la Concessione in Sanatoria n. 0617/97, non vi è corrispondenza tra la Tavola 1 - stato autorizzato - della DIA n. 37/2005 e lo stato finale della DIA n. 25/1998, né con la Concessione in Sanatoria n. 0617/97. Non vi è quindi continuità tra le pratiche edilizie presentate.

Attualmente l'appartamento è stato diviso in due unità abitative tramite la chiusura di un vano porta nel disimpegno scale al piano primo così da creare una seconda unità abitativa con ingresso dal ballatoio esterno, un grande vano per soggiorno, pranzo e cottura, servizio igienico, disimpegno con scala per l'accesso alla mansarda adibita a camera da letto, con piccolo vano contenente un wc.

Le discontinuità delle pratiche dovranno essere sanate mediante un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014. Il frazionamento dell'unità abitativa dovrà anch'esso essere sanato con relativo pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione che ammontano a circa € 2700,00. Si suppone un costo totale di € 7000,00 comprensivo di oneri, sanzione e spese tecniche.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Locale per ricovero attrezzi avente accesso dalla via del Poggetto tramite strada podereale e posto al confine con il resede a comune dei lotti 1 e 2.

Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 20.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 1610 mq coltivato a uliveto.

Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 20.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile del 26 luglio 2011 è stata aggiornata con nuova ispezione ipotecaria ed integrata dalle note delle formalità pregiudizievoli in quanto carente di informazioni riguardo a quote, capitali e immobili. Inoltre, si è provveduto ad integrare le informazioni con le visure storiche catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale degli immobili oggetto della presente procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il ricovero attrezzi confina a nord con stessa proprietà, a sud con proprietà **** Omissis **** e stessa proprietà, ad est con proprietà **** Omissis **** e ad ovest con stessa proprietà, salvo se altri.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno confina a nord, a sud ed ad ovest con stessa proprietà, ad est con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	6,77 mq	9,77 mq	1	9,77 mq	2,40 m	T
Resede	30,00 mq	30,00 mq	0.1	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1610,00 mq	1610,00 mq	1	1610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1610,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1997 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 639, Zc. U Categoria C2 Cl.U, Cons. 7 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 22/04/1999 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 639 Categoria C2 Cl.U, Cons. 7 mq Rendita € 32,54 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1997 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 638 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 19,12 Reddito agrario € 11,64
Dal 22/04/1999 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 638 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 19,12 Reddito agrario € 11,64

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

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



	28	639			C2	U	7 mq	13 mq	32,54 €	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° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	638				Vigneto	1	1610 mq	19,12 €	11,64 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La posizione catastale non risulta aggiornata con lo stato di fatto del terreno che, all'attualità, risulta destinato a uliveto e non a vigneto. Pertanto sarebbe necessario produrre in catasto la relativa dichiarazione di variazione nello stato delle colture ai fini del necessario aggiornamento previsto dall'art. 30 del D.P.R. 917/86.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Non è stato possibile entrare all'interno del piccolo manufatto dato che, come dichiarato dai proprietari, non sono state trovate le chiavi e il magazzino è in disuso da diversi anni. Lo stato conservativo esterno è sufficiente per la tipologia di costruzione.

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Paolo Siciliani di Pisa, gli immobili non risultano gravati da servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Non è stato possibile entrare all'interno del piccolo manufatto dato che, come dichiarato dai proprietari, non sono state trovate le chiavi e il magazzino è in disuso da diversi anni.

La struttura è in muratura tradizionale ed intonacata con una copertura a capanna di tipo leggero con manto in tegole portoghesi. Non vi sono gronde e pluviali. Gli infissi sono in legno, non ci sono impianti.

Lo stato conservativo esterno è sufficiente per la tipologia di costruzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Terreno con giacitura in lieve pendenza coltivato ad olivi per produzione di tipo familiare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

L'immobile è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di	17/03/1983		1964



		Livorno			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	05/04/1983	1201	
Dal 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	14/05/1999		4733
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924	

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 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	17/03/1983		1964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di	05/04/1983	1201		



		Pisa			
Dal 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	14/05/1999		4733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987



N° repertorio: 1133

Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017



Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Livorno il 11/05/2011
Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987
N° repertorio: 1133
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29



Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 24/05/2018

Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 14.465,90

Data: 26/02/2018

N° repertorio: 303

Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Livorno il 29/07/2004

Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Livorno il 10/07/2017

Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Surrogazione**

Iscritto a Livorno il 10/07/2017

Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Livorno il 11/05/2011

Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili del Lotto 2 ricadono:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7 e parte in zona a Viabilità pubblica e in parte in zona E3 - Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina;

- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e parte in zona a Viabilità esistente e in parte nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco.

NOTA BENE

L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021.

Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P. O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P. O. adottato."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

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

Per la costruzione del locale accessorio in assenza di titoli edilizi è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 0617/97 del 04.09.1997 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Il fabbricato è conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria n. 0617/97 del 04.09.1997



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Terreno agricolo qualità uliveto di superficie di 820 mq. Attualmente messo a dimora in parte a olivi ed in parte incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 20.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 920 mq attualmente incolto. La forte pendenza del terreno non permette coltivazioni di sorta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 20.06.2023 alla presenza dei due debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile del 26 luglio 2011 è stata aggiornata con nuova ispezione ipotecaria ed integrata dalle note delle formalità pregiudizievoli in quanto carente di informazioni riguardo a quote, capitali e immobili. Inoltre si è provveduto ad integrare le informazioni con le visure storiche catastali e l'estratto di mappa



catastale degli immobili oggetto della presente procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno confina a nord con particella 766, a sud ed est con stessa proprietà e ad ovest con via del Poggetto, salvo se altri.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno confina a nord e ad est con proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, a sud e ad ovest con stessa proprietà, salvo se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	920,00 mq	920,00 mq	1	920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				920,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 198 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 820 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 1,48
Dal 22/04/1999 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 198 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 820 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 1,48



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 200 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 920 Reddito dominicale € 10,83 Reddito agrario € 6,65
Dal 22/04/1999 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 200 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 920 Reddito dominicale € 10,83 Reddito agrario € 6,65

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	198				Oliveto	3	820 mq	1,82 €	1,48 €	

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 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	200				Vigneto	1	920 mq	10,83 €	6,65 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La posizione catastale non risulta aggiornata con lo stato di fatto del terreno che, all'attualità, risulta destinato a vigneto e non ad incolto. Pertanto sarebbe necessario produrre in catasto la relativa dichiarazione di variazione nello stato delle colture ai fini del necessario aggiornamento previsto dall'art. 30 del D.P.R. 917/86.

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Paolo Siciliani di Pisa, gli immobili non risultano gravati da servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Terreno con giacitura in lieve pendenza coltivato ad olivi per produzione di tipo familiare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Terreno incolto con forti pendenze e dotato di fitta alberatura spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	17/03/1983		1964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	05/04/1983	1201	
Dal 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	14/05/1999		4733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924	

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 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 16/03/1983 al 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Siciliani	16/03/1983	213245	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	17/03/1983		1964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	05/04/1983	1201	
Dal 22/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo	22/04/1999	426351	20768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Livorno	14/05/1999		4733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	12/05/1999	924	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987
N° repertorio: 1133
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.



Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Livorno il 10/07/2017

Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Surrogazione**

Iscritto a Livorno il 10/07/2017

Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Livorno il 11/05/2011

Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data

04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare

Iscritto a Livorno il 02/11/2007

Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084

Quota: 1/1

Importo: € 10.329,14

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 8.848,10

Rogante: Tribunale

Data: 02/11/1987



N° repertorio: 1133

Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più unità negoziali

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017



Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Livorno il 11/05/2011
Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno ricade:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7 e in parte in zona a Viabilità pubblica;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 7, in parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e in parte in zona a Viabilità esistente.

NOTA BENE

La porzione di area ricadente in zona B1 secondo il P.O. adottato corrisponde a pochi metri quadrati.

L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021.

Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Il terreno ricade:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7, in parte in zona E3 - Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina e in parte in zona E4 - Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle aree Boscate, soggetto in parte a G3 - Vincolo idrogeologico;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1 -



Insedimento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 7 e parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e in parte nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

NOTA BENE

La porzione di area ricadente in zona B1 secondo il P.O. adottato corrisponde a pochi metri quadrati.

L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021.

Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc....) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc....). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
Garage a servizio di civile abitazione posta in aderenza e facente parte del medesimo lotto di vendita. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I dati OMI per il Comune di Casciana Terme Lari forniscono valori compresi tra €/mq 1.150,00 e €/mq



1.550,00 per le abitazioni in ville e villini;

il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 1.020,00 e €/mq 1.320,00 per abitazioni recenti o ristrutturate di grande metratura,

il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.046,00 e €/mq 1.449,00 per le ville, villini e loro porzioni;

da una ricerca sugli annunci immobiliari della zona su abitazioni similari con superficie commerciale tra i 150 e 250 mq con resede fornisce valori compresi tra i €/mq 1.090,00 e €/mq 1.200,00 a seconda delle condizioni di manutenzione e della posizione.

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.200,00 per superficie convenzionale (50%)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
Appartamento posto in aderenza al garage facente parte del medesimo lotto di vendita e con esso comunicante composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, locale termico con accesso esterno e ampio loggiato esterno. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 3, Categoria A2

I dati OMI per il Comune di Casciana Terme Lari forniscono valori compresi tra €/mq 1.150,00 e €/mq 1.550,00 per le abitazioni in ville e villini;

il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 1.020,00 e €/mq 1.320,00 per abitazioni recenti o ristrutturate di grande metratura,

il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.046,00 e €/mq 1.449,00 per le ville, villini e loro porzioni;

da una ricerca sugli annunci immobiliari della zona su abitazioni similari con superficie commerciale tra i 150 e 250 mq con resede fornisce valori compresi tra i €/mq 1.090,00 e €/mq 1.200,00 a seconda delle condizioni di manutenzione e della posizione.

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.200,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
Appartamento facente parte di più ampio fabbricato composto da due unità abitative ed un'autorimessa. L'unità abitativa è posta al piano terra, piano primo e mansarda, avente accesso da due scale di cui una interna da sotto la loggia e l'altra esterna scoperta attestante sul resede condominiale. Attualmente risulta divisa in due unità a destinazione residenziale, la più grande è composta da vano scale interno per l'accesso al piano primo dove troviamo un ampio soggiorno, cucina tre camere di cui una matrimoniale, due servizi igienici, due disimpegni, tre balconi, la più piccola da scale di accesso esterne, ampio vano con ingresso, zona pranzo e cucina, piccolo disimpegno con vano scale interno per l'accesso alla mansarda utilizzata come camera da letto e dotata di w.c., due balconi. È circondata da ampio resede a comune. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

I dati OMI per il Comune di Casciana Terme Lari forniscono valori compresi tra €/mq 1.150,00 e €/mq 1.550,00 per le abitazioni in ville e villini;

il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 1.020,00 e €/mq 1.320,00 per abitazioni recenti o ristrutturate di grande metratura,



il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.046,00 e €/mq 1.449,00 per le ville, villini e loro porzioni;

da una ricerca sugli annunci immobiliari della zona su abitazioni simili con superficie commerciale tra i 150 e 250 mq con resede fornisce valori compresi tra i €/mq 1.090,00 e €/mq 1.200,00 a seconda delle condizioni di manutenzione e della posizione.

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.270,00

VALORE NUDA PROPRIETÀ

Si dovrà inoltre valutare il valore della nuda proprietà. Si può affermare che il valore della nuda proprietà gravata da usufrutto (V_{npus}) sarà pari al valore di mercato del cespite considerato libero dal diritto stesso (V), diminuito dell'anticipazione all'attualità di redditi netti (R_n) che non si percepiranno per gli anni (n) di vita probabile del titolare dell'usufrutto, al saggio (r) di rendimento netto degli immobili, rilevabile dal mercato. Il tutto è espresso dalla formula:

$$V_{npus} = V - \frac{R_n \times [(1+r)^n - 1]}{r \times (1+r)^n}$$

Stabiliamo innanzitutto gli anni (n) di vita probabile del titolare dell'usufrutto: **** Omissis **** è nata il 04.08.1946 quindi si considera un'età di riferimento pari a 77 anni compiuti. Secondo i dati ISTAT 2022 per la provincia di Pisa la speranza di vita per una femmina di 77 anni è di 12,085 anni. Il Valore di mercato (V) del bene è quello appena ricercato ovvero € 320.000,00 in cifra tonda.

Saggio di capitalizzazione (r): la dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare da r minimo = 2,00% a r massimo = 6,00%. Con la predetta approssimazione, si ritiene possibile ammettere che i 4 centesimi di punto di variazione tra saggio minimo e massimo siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio. Partendo quindi dal saggio medio del 4% si dovranno operare le detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate. Per lo specifico caso in esame si ritiene congruo attribuire un saggio di capitalizzazione del 4,50%. Il reddito netto (R_n) è rappresentato dall'annualità di reddito ovvero dal canone di affitto annuale. Il valore di locazione per gli immobili residenziali della zona è di circa 5,00 €/mq di superficie utile. La superficie utile dell'appartamento è di 200,00 mq che moltiplicata per € 5,00 dà una mensilità di € 1000,00. Il Reddito netto (R_n) sarà quindi: € 1000,00 x 12 mesi = € 12.000,00.

Applicando la formula precedentemente riportata si ha che il valore dell'usufrutto ammonta in cifra tonda ad € 110.000,00 e quindi il valore della piena nuda proprietà (V_{npus}) è di € 320.000,00 - € 110.000,00 = € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1
Resede del fabbricato identificato dai beni n. 1, 2 e 3 parzialmente edificabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)

VALORE TERRENO EDIFICABILE

Il terreno edificabile ha una superficie di circa 2000 mq. Per calcolare il valore della parte di terreno edificabile si è calcolato il valore di trasformazione dell'area desunto dalla seguente formula:

$$V_{ta} = [V_{mf} - (K_u + K_c + R + S_t)] : (1+r)$$

Dove:

V_{ta} : Valore di trasformazione dell'area

V_{mf} : Valore medio di mercato del fabbricato realizzabile

K_u : Costi di urbanizzazione e costruzione



Kc: Costi per la realizzazione del fabbricato

R: Rischio imprenditoriale

St: Spese tecniche

r: saggio reso all'investitore per i capitali investiti in (n) anni

L'area in questione è di tipo B1 con i seguenti indici massimi per la nuova edificazione (art. 27.8 NTA ID Lotto n. 8):

If = SE/Sf = 0,35 mq/mq

Ic = 30% 3715

Hmax = 2 piani (6,50 ml)

I dati dell'area in questione con il fabbricato esistente sono i seguenti:

Sf= 3715 mq

Sc=213 mq

SE= 431 mq

Applicando gli indici di riferimento si hanno i seguenti valori:

SE = IfxSf = 0,35 x 3715 = 1300 mq

Ic = 30% Sf = 30% 3715 = 1114,5 mq

La SE (superficie edificabile) dà una superficie massima ammissibile di 1300 mq di cui 431 mq già edificati, quindi avremo 1300 - 431 = 869 mq di superficie edificabile su max due piani di altezza.

l'Ic (indice di copertura) dà una superficie coperta massima ammissibile di 1114,5 mq di cui 213 mq già impegnati, quindi avremo 1114,5 - 213 = 901,5 mq di Sup. coperta

Prezzo medio di cessione unità abitativa = 690,00 €/mc

Costo di costruzione di edificio residenziale = 406,00 €/mc

Tempo medio di attuazione = 3/4 anni

Volume max = (SE/2) x 6,50 = (869/2) x 6,50 = 2824 mc

Il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sarà quindi:

Vmf = 2824 mc x 690 €/mc = € 1.948.560,00

Costi di urbanizzazione e costruzione (tabelle comunali):

Urbanizzazione primaria e secondaria = 68,66 €/mq x 869 mq = € 59,665.54

Costo di costruzione = 256,24 €/mq x 869 mq x 7% = € 15,587.08

Ku = € 75,252.62

Costi per la realizzazione del fabbricato:

Kc = Volume x Costo di Costruzione = 2824mc x 406 €/mc = € 1,146,544.00

Una iniziativa imprenditoriale comporta un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto R variabile dal 10% al 30 % di Vmf, che costituisce parte del valore di un edificio quindi:

R = 15% Vmf = €292,284.00

Le spese tecniche per la realizzazione dell'opera (progetto, direzione lavori, sicurezza, calcoli statici, spese notarili) possono essere imputabili a:

St = € 75,000.00

Il saggio di redditività per investimenti alternativi ordinari a medio termine ammonta a circa il 7% quindi:

r = 7% x 4 anni 0.28

Dalla formula $Vta = [Vmf - (Ku + Kc + R + St)] : (1 + r)$ precedentemente esposta si ottiene il Valore di trasformazione dell'area:

Vta = € 280,843.27 che si arrotondano a € 280,000.00



da cui il valore del terreno per metro quadro:

Costo al mq = $V_{ta}/S_f = € 140.42$ che si arrotondano a 140,00 €/mq

I BENI COMUNI

La Suprema Corte con l'ordinanza n. 9361/2021, ha stabilito che la vendita di un'area comune è possibile solo se tutti i condomini sono d'accordo all'unanimità. Infatti, dato che la proprietà del bene comune è di tutti, il singolo non può cedere o locare a terzi il suo diritto sulle parti comuni indipendentemente dal suo diritto di proprietà esclusiva.

Di contro, sulla parte comune ricadrà anche il diritto di usufrutto di **** Omissis ****, che indipendentemente dal suo valore, potrà esercitare anche sulla parte edificabile o, in futuro, edificata senza aver partecipato alla spesa per la costruzione.

Il valore del terreno edificabile dovrà quindi essere decurtato della parte relativa all'usufrutto di **** Omissis ****. La quota parte della nuda proprietà di **** Omissis **** equivale a circa il 66% della quota totale secondo il calcolo millesimale, ovvero € 184800.

Secondo il calcolo dell'usufrutto del bene n.3 la quota parte di **** Omissis **** è uguale al 34,38% del valore della nuda proprietà. Il valore dell'usufrutto da decurtare sarà quindi il 65,62% del valore complessivo moltiplicato 34,38%. ovvero di € 64000,00 in cifra tonda.

Il valore del terreno edificabile sarà di € 280000,00 - € 64000,00 = € 216000,00 corrispondenti a 108,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	12,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 15.420,00	100,00%	€ 15.420,00
Bene N° 2 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	134,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 161.040,00	100,00%	€ 161.040,00
Bene N° 3 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T	254,01 mq	1.270,00 €/mq	€ 322.592,70	100,00%	€ 322.592,70
Bene N° 4 - Terreno edificabile Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1	2000,00 mq	140,00 €/mq	€ 280.000,00	100,00%	€ 280.000,00
				Valore di stima:	€ 779.052,70

Valore di stima: € 780.000,00 in cifra tonda

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica tettoie	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale tettoie	1000,00	€
Usufrutto bene n. 3	110000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n. 3	7000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale bene n. 3	870,00	€
Usufrutto bene n.4	64000,00	€

Valore finale di stima: € 590.000,00 in cifra tonda

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
 Locale per ricovero attrezzi avente accesso dalla via del Poggetto tramite strada podereale e posto al confine con il resede a comune dei lotti 1 e 2. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 639, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Non è stato possibile trovare valori per beni simili né sui listini né per immobili messi in vendita. Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 500,00

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
 Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 1610 mq coltivato a uliveto. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 638, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima viene eseguita in maniera cautelativa, ovvero secondo la destinazione urbanistica del P.O. adottato, ovvero "Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti" e "Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco".

Il bene da stimare consiste in un terreno agricolo: il terreno rurale manifesta un valore intrinseco direttamente proporzionale al suo potenziale agricolo che può coincidere con la coltura maggiormente praticata nelle zone limitrofe. Tale possibilità deve essere prudenzialmente verificata mediante l'analisi dei principali fattori incidenti sull'attività agricola, occorre quindi verificare la possibilità di accesso al terreno, la sua vicinanza a corpi stradali poderali o interpoderali e la facilità di accesso ai mezzi agricoli. L'impossibilità di utilizzare mezzi agricoli dilata il costo di produzione contraendo il profitto ricavabile. La produzione di un frutto è diretta conseguenza della tipologia di terreno riscontrata (alcalino, acido, argilloso, calcareo ecc.). occorre quindi verificare la compatibilità del suolo con la produzione ipotizzata. Altro fattore fondamentale per l'analisi di stima è la pendenza media del sito: questa caratteristica incide direttamente sulla funzionalità, sull'accessibilità e sui costi di produzione del bene. L'esposizione solare



risulta fondamentale per ogni tipologia agraria. In egual modo risulta fondamentale verificare la capacità di irrigazione dell'intera superficie che può essere realizzata a costo gestionale pressoché nullo (derivazione di canali, torrenti ecc) o manifestare costi gestionali anche elevati (utilizzo di acquedotto pubblico). In ultimo occorre verificare la presumibile difficoltà di impianto e valutare tutte le opere di preparazione dell'area (diserbo, taglio alberi, sradicamento, preparazione della viabilità interna, preparazione dell'impianto irriguo ecc.). La facilità di trasporto del prodotto comporta economie di scala direttamente incidenti sul profitto medio. La stima di un fondo già produttivo si basa naturalmente sull'analisi dei redditi ricavabili al momento attuale e a seguito di ottimizzazione della produzione. Il valore del fondo accresce in presenza di fabbricati rurali potenzialmente destinati al ricovero dei mezzi agricoli o in alternativa allo stoccaggio del prodotto.

Tutto ciò premesso e considerato che si sta valutando un piccolo appezzamento di terreno ad uso quasi esclusivamente personale, la stima del terreno può essere sviluppata facendo riferimento al valore agricolo medio per l'anno 2023 pubblicato dall'Agenzia Entrate.

Criterio di stima:

La stima è eseguita, come già detto, secondo i valori agricoli medi della Regione Agraria di riferimento. Il Comune di Casciana Terme Lari è individuato nella Regione Agraria n°1 della Provincia di Pisa, la qualità dei terreni in funzione delle colture effettivamente praticate è la seguente:

Uliveto

Il valore agricolo medio per la coltura in oggetto è di 15015 €/ha, ovvero di 1,50 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	12,77 mq	500,00 €/mq	€ 6.385,00	100,00%	€ 6.385,00
Bene N° 6 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	1610,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.415,00	100,00%	€ 2.415,00
				Valore di stima:	€ 8.800,00

Valore di stima: € 8.800,00

Valore finale di stima: € 9.000,00 in cifra tonda

LOTTO 3

La stima viene eseguita in maniera cautelativa, ovvero secondo la destinazione urbanistica del P.O. adottato, ovvero "Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti" tralasciando la piccola porzione ricadente in zona B1 poiché ininfluente sul valore dell'area.

I beni da stimare consistono in terreni agricoli: il terreno rurale manifesta un valore intrinseco direttamente proporzionale al suo potenziale agricolo che può coincidere con la coltura maggiormente praticata nelle zone



limitrofe. Tale possibilità deve essere prudenzialmente verificata mediante l'analisi dei principali fattori incidenti sull'attività agricola, occorre quindi verificare la possibilità di accesso al terreno, la sua vicinanza a corpi stradali poderali o interpoderali e la facilità di accesso ai mezzi agricoli. L'impossibilità di utilizzare mezzi agricoli dilata il costo di produzione contraendo il profitto ricavabile. La produzione di un frutto è diretta conseguenza della tipologia di terreno riscontrata (alcalino, acido, argilloso, calcareo ecc.). occorre quindi verificare la compatibilità del suolo con la produzione ipotizzata. Altro fattore fondamentale per l'analisi di stima è la pendenza media del sito: questa caratteristica incide direttamente sulla funzionalità, sull'accessibilità e sui costi di produzione del bene. L'esposizione solare risulta fondamentale per ogni tipologia agraria. In egual modo risulta fondamentale verificare la capacità di irrigazione dell'intera superficie che può essere realizzata a costo gestionale pressoché nullo (derivazione di canali, torrenti ecc) o manifestare costi gestionali anche elevati (utilizzo di acquedotto pubblico). In ultimo occorre verificare la presumibile difficoltà di impianto e valutare tutte le opere di preparazione dell'area (diserbo, taglio alberi, sradicamento, preparazione della viabilità interna, preparazione dell'impianto irriguo ecc.). La facilità di trasporto del prodotto comporta economie di scala direttamente incidenti sul profitto medio. La stima di un fondo già produttivo si basa naturalmente sull'analisi dei redditi ricavabili al momento attuale e a seguito di ottimizzazione della produzione. Il valore del fondo accresce in presenza di fabbricati rurali potenzialmente destinati al ricovero dei mezzi agricoli o in alternativa allo stoccaggio del prodotto. Tutto ciò premesso e considerato che si sta valutando un piccolo appezzamento di terreno ad uso quasi esclusivamente personale, la stima del terreno può essere sviluppata facendo riferimento al valore agricolo medio per l'anno 2023 pubblicato dall'Agenzia Entrate.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
Terreno agricolo qualità uliveto di superficie di 820 mq. Attualmente messo a dimora in parte a olivi ed in parte incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 198, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Criterio di stima:

La stima è eseguita, come già detto, secondo i valori agricoli medi della Regione Agraria di riferimento. Il Comune di Casciana Terme Lari è individuato nella Regione Agraria n°1 della Provincia di Pisa, la qualità dei terreni in funzione delle colture effettivamente praticate è la seguente:

Uliveto

Il valore agricolo medio per la coltura in oggetto è di 15015 €/ha, ovvero di 1,50 €/mq

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 920 mq attualmente incolto. La forte pendenza del terreno non permette coltivazioni di sorta.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 200, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Criterio di stima:

La stima è eseguita, come già detto, secondo i valori agricoli medi della Regione Agraria di riferimento. Il Comune di Casciana Terme Lari è individuato nella Regione Agraria n°1 della Provincia di Pisa, la qualità dei terreni in funzione delle colture effettivamente praticate è la seguente:

Incolto

Il valore agricolo medio per la coltura in oggetto è di 1278 €/ha, ovvero di 0,13 €/mq

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 7 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	820,00 mq	1,50 €/mq	€ 1.230,00	100,00%	€ 1.230,00
Bene N° 8 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T	920,00 mq	0,13 €/mq	€ 119,60	100,00%	€ 119,60
				Valore di stima:	€ 1.349,60

Valore di stima: € 1.300,00

Valore finale di stima: € 1.000,00 in cifra tonda

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella relazione notarile del 26 luglio 2011 del notaio Valentina Andreini si osserva che nell'atto ad integrazione e rettifica del notaio Paolo Siciliani del 31 agosto 1984, repertorio n. 257155 il terreno ad uso giardino ed alberato annesso alla palazzina ad uso civile abitazione compravenduta era distinto nel Catasto Terreni del Comune di Lari con le particelle 309, 203 e 310 del Foglio 28, oltre alle particelle 198, 199 e 200 del Foglio 28. L'attuale terreno annesso alla palazzina ad uso civile è identificato con la particella 362 che deriva dalle particelle 202, 362, 361, 359, 370, 378 e 379.

Da quanto si evince consultando l'estratto di mappa, le predette particelle 309, 203 e 310 non possono far parte dei terreni annessi alla palazzina in quanto la particella 309 appartiene al fabbricato limitrofo, la particella 310 non confina con l'attuale particella 362 e la particella 203 è separata dalla 362 dalla particella 472.

Dalla visura catastale risulta inoltre che tali particelle non erano intestate a **** Omissis **** che al tempo avrebbe venduto a **** Omissis ****.

Nell'atto ai rogiti del notaio Siciliani del 3 febbraio 1997 (promessa di vendita) si scrive che i beni oggetto di vendita pervennero al signor **** Omissis **** con atto ai rogiti dello stesso notaio Siciliani del 16 marzo 1983 repertorio n.213245 raccolta n. 7979, registrato a Pisa il 5 aprile 1983 al n. 1201, trascritto a Livorno il 17 marzo 1983 al n. 2525 di particolare e rettificato con atto ai rogiti del notaio Siciliani in data 3 febbraio 1997, repertorio 392189 in corso di registrazione e trascrizione.

Sempre nel medesimo giorno (3 febbraio 1997) il notaio Siciliani certifica con Autentica di Firma, che l'atto di cui sopra, è stato firmato dai soggetti citati con repertorio n. 392190, raccolta n. 19.033, registrato a Pisa il 24 febbraio 1997 al n. 229 e trascritto a Livorno il 27 febbraio 1997 ai nn. 1430, 1431, 1432.

Si allega alla perizia copia dell'atto notaio Siciliani del 3 febbraio 1997 con relativi allegati, nell'allegato C vi è un estratto di mappa esplicativo di tutte le particelle che corrispondono all'attuale particella 362 (202, 362, 361, 359, 370, 378 e 379)



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 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestri Roberto

ELENCO ALLEGATI:

1. Relazione notarile
2. Note formalità pregiudizievoli
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico e elenco subalterni LOTTO 1
5. Visura storica LOTTO 1
6. Visura storica LOTTO 2
7. Visura storica LOTTO 3
8. Denuncia di variazione_DOCFA
9. Planimetrie catastali
10. Documentazione fotografica
11. Atto Siciliani 1999_provenienza
12. Atto Siciliani 1997
13. Concessione Edilizia 1967/221
14. Concessione Edilizia 1978/48
15. Sanatoria 1997/617
16. DIA 1998/25
17. DIA 2005/37
18. CDU 2023/108
19. Estratto P.O. anno 2021
20. Estratto P.R.G. anno 2009 comune di Lari
21. Comunicazione inizio operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
Garage a servizio di civile abitazione posta in aderenza e facente parte del medesimo lotto di vendita. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 8 e in parte in zona a Viabilità esistente. **NOTA BENE** L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
Appartamento posto in aderenza al garage facente parte del medesimo lotto di vendita e con esso comunicante composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, locale termico con accesso esterno e ampio loggiato esterno. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 8 e in parte in zona a Viabilità esistente. **NOTA BENE** L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T
Appartamento facente parte di più ampio fabbricato composto da due unità abitative ed un'autorimessa. L'unità abitativa è posta al piano terra, piano primo e mansarda, avente accesso da due scale di cui una interna da sotto la loggia e l'altra esterna scoperta attestante sul resede condominiale. Attualmente risulta divisa in due unità a destinazione residenziale, la più grande è composta da vano scale interno per l'accesso al piano primo dove troviamo un ampio soggiorno, cucina tre camere di cui una matrimoniale, due servizi igienici, due disimpegni, tre balconi, la più piccola da scale di accesso esterne, ampio vano con ingresso, zona pranzo e cucina, piccolo disimpegno con vano scale interno per



l'accesso alla mansarda utilizzata come camera da letto e dotata di w.c., due balconi. È circondata da ampio resede a comune. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 8 e in parte in zona a Viabilità esistente. **NOTA BENE** L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1
Resede del fabbricato identificato dai beni n. 1, 2 e 3 parzialmente edificabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 8 e in parte in zona a Viabilità esistente. **NOTA BENE** L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."

Prezzo base d'asta: € 590.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
Locale per ricovero attrezzi avente accesso dalla via del Poggetto tramite strada podereale e posto al confine con il resede a comune dei lotti 1 e 2. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 639, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile del Lotto 2 ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7 e parte in zona a Viabilità pubblica e in parte in zona E3 - Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e parte in zona a Viabilità esistente e in parte



nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 1610 mq coltivato a uliveto. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 638, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7 e parte in zona a Viabilità pubblica e in parte in zona E3 - Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e parte in zona a Viabilità esistente e in parte nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco. NOTA BENE L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P. O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P. O. adottato."

Prezzo base d'asta: € 9.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
Terreno agricolo qualità uliveto di superficie di 820 mq. Attualmente messo a dimora in parte a olivi ed in parte incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 198, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 7, in parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e in parte in zona a Viabilità esistente. NOTA BENE La porzione di area ricadente in zona B1 secondo il P.O. adottato corrisponde a pochi metri quadrati. L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T
Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 920 mq attualmente incolto. La forte pendenza del terreno non permette coltivazioni di sorta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 200, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte



nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 7, in parte in zona E3 - Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina e in parte in zona E4 - Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle aree Boscate, soggetto in parte a G3 - Vincolo idrogeologico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale parte in zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 7 e parte in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e in parte nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. NOTA BENE La porzione di area ricadente in zona B1 secondo il P.O. adottato corrisponde a pochi metri quadrati. L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con Delibera n. 20 del 14.05.2021. Secondo l'art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia - "Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato."

Prezzo base d'asta: € 1.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2011 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 590.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	12,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del garage è sufficiente		
Descrizione:	Garage a servizio di civile abitazione posta in aderenza e facente parte del medesimo lotto di vendita. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e dalla sua compagna sig.ra **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	134,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente		
Descrizione:	Appartamento posto in aderenza al garage facente parte del medesimo lotto di vendita e con esso comunicante composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, locale termico con accesso esterno e ampio loggiato esterno. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e dalla sua compagna sig.ra **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	254,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono		
Descrizione:	Appartamento facente parte di più ampio fabbricato composto da due unità abitative ed un'autorimessa. L'unità abitativa è posta al piano terra, piano primo e mansarda, avente accesso da due scale di cui una interna da sotto la loggia e l'altra esterna scoperta attestante sul resede condominiale. Attualmente risulta divisa in due unità a destinazione residenziale, la più grande è composta da vano scale interno per l'accesso al piano primo dove troviamo un ampio soggiorno, cucina tre camere di cui una matrimoniale, due servizi igienici, due disimpegni, tre balconi, la più piccola da scale di accesso esterne, ampio vano con ingresso, zona pranzo e cucina, piccolo disimpegno con vano scale interno per l'accesso alla mansarda utilizzata come camera da letto e dotata di w.c., due balconi. È circondata da ampio resede a comune. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è stato frazionato in due unità abitative. Quella con l'accesso dal vano scale interno è occupata dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli minori. L'abitazione con l'accesso dalla scala esterna è occupata da **** Omissis ****.		

Bene N° 4 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via della Valle 1		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 362, Sub. 1, Categoria E	Superficie	2000,00 mq
Descrizione:	Resede del fabbricato identificato dai beni n. 1, 2 e 3 parzialmente edificabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il resede è occupato dai debitori e dalle loro famiglie.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

Bene N° 5 - Magazzino

Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 639, Categoria C2	Superficie	12,77 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile entrare all'interno del piccolo manufatto dato che, come dichiarato dai proprietari, non sono state trovate le chiavi e il magazzino è in disuso da diversi anni. Lo stato conservativo esterno è sufficiente per la tipologia di costruzione.		



Descrizione:	Locale per ricovero attrezzi avente accesso dalla via del Poggetto tramite strada poderale e posto al confine con il resede a comune dei lotti 1 e 2. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 638, Qualità Vigneto	Superficie	1610,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 1610 mq coltivato a uliveto. Il tutto è situato a circa 2 km dal centro storico di Lari nella campagna pisana. Il centro abitato di Casciana Terme dista circa 7 km e la strada di grande comunicazione Fi-Pi-Li circa 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 198, Qualità Oliveto	Superficie	820,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo qualità uliveto di superficie di 820 mq. Attualmente messo a dimora in parte a olivi ed in parte incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 8 - Terreno	
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Poggetto snc, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 200, Qualità Vigneto	Superficie	920,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 920 mq attualmente incolto. La forte pendenza del terreno non permette coltivazioni di sorta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è nella disponibilità dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più immobili

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.



Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più immobili

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella



formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 3 della nota di trascrizione. La formalità colpisce più immobili e più soggetti.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA VALLE 1

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987
N° repertorio: 1133
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere



annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più immobili

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987
N° repertorio: 1133
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più immobili



Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987
N° repertorio: 1133
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere



annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più immobili

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL POGGETTO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/1987 al n. 2790 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 02/11/2007
Reg. gen. 23982 - Reg. part. 7084
Quota: 1/1
Importo: € 10.329,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 8.848,10
Rogante: Tribunale
Data: 02/11/1987
N° repertorio: 1133
Note: I dati si riferiscono esclusivamente all'unità negoziale n. 2 della nota di iscrizione. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. Il soggetto n. 1 **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale su Decreto ingiuntivo iscritta in data 29/12/1987 al n. 3293 di registro particolare
Iscritto a Livorno il 28/12/2007
Reg. gen. 28325 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.442,29
Note: La formalità colpisce più unità negoziali. Vedere annotazione ad iscrizione per surrogazione soggetto a favore. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/05/2018
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 1314
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.465,90
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 303
Note: Iscrizione gravante su più immobili



Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Livorno il 29/07/2004
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 8218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce più unità negoziali.

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 1794
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione soggetti contro della Nota manca il nome di **** Omissis **** soggetto n.3 nella formalità originaria. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** sono deceduti, **** Omissis **** ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.
- **Surrogazione**
Iscritto a Livorno il 10/07/2017
Reg. gen. 11131 - Reg. part. 1793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** presente nella sezione soggetti contro, ha trasferito i beni come risulta dall'atto notaio Siciliani del 22.04.1999 rep. 426351.

