

TRIBUNALE DI FIRENZE  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA PASQUALINA PRINCIPALE  
R.G. 453/2018 + 372/2020

PROMOSSA DA

XXXXXX

CONTRO

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

**PREMESSA**

Il sottoscritto **Geom. Pasquale D'Ancora**, nato a Salerno il 17 Dicembre 1959, con studio in Campi Bisenzio (FI), Via Ugo Novelli n. 8, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2496/11, in data 21.06.2019 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa **PASQUALINA PRINCIPALE** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. n. 453/2018**, previo giuramento, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità*



*immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

2. *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
3. *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
4. *fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;***
5. *provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
6. *verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:*
  - *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
  - *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*
7. *verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu*



*in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- 8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.*
- 11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
- 12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*



*-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;  
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

***9BIS** indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

*13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

*14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:***

***una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;***

*-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*

*-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, l'Ufficio del Territorio di Firenze e l'archivio del comune di Fucecchio.

Effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto della presente perizia in data 16-09-2019 e successivi in data 25/02/2020 e 03/03/2020, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali ed effettuare rilievi grafici.

Ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

### **LOTTO 1**

Porzione di colonica libera su tre lati, dislocata al piano terreno e primo nel comune di Fucecchio, Via Casabianca. 27, composta da 7 vani, oltre accessori.

Unità immobiliare ad uso deposito posto al piano terra oltre a garage.

- Confini:

La proprietà confina con xxxxx, Via Casabianca, s.s.a.



- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Fucecchio, gli immobili oggetto di stima risultano catastalmente intestati all'attuale proprietà per la quota di 4/6 (part. 45 sub. 200, 201) ma come meglio descritto al punto 3 la quota di proprietà risulta di 15/24 e per la quota di 1/1 (part. 52) e così rappresentati:

**FOGLIO 20**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
45	200	A/7	7	12 vani		Via Casabianca 27	€ 1.983,19
45	201	D/7				Via Casabianca 27	€ 1.132,36
45	202					Ben comune non cens	
52		C/6	6	35mq	54mq	Via Casabianca	€ 124,72

Due appezzamenti di terreno qualità seminativo arborato di mq. 8.880,00 nel Comune di Fucecchio.

- Confini:

La proprietà confina con xxxx, Via Casabianca, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C. T. del Comune di Fucecchio, i terreni oggetto di stima risultano in giusto conto all'attuale proprietà per la quota di 1/1 e così rappresentati:

**FOGLIO 20**

PART.	Qualità Classe	superficie.	INDIRIZZO	REDDITO	
54	Seminativo	Are 06 ca 40	Via Casabianca	Domenicale € 2,31	Agrario € 1,65
120	Seminativo	Are 82 ca 40	Via Casabianca	€ 17,02	€ 12,77

**LOTTO 2**

Porzione di colonica libera su tre lati, dislocata al piano terreno, primo e soffitta, nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca snc, composta da 6 vani oltre accessori.

Garage posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca.

Appartamento per civile abitazione dislocata al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca n° 266, composto da 2 vani.



- Confini:

La proprietà confina con xxxxx, Via Casabianca, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Fucecchio, gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà per la quota di 3/4 e così rappresentati:

**FOGLIO 20**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
43	2	A/7	7	11,5vani	181 mq.	Via Casabianca snc	€ 1.900,56
43	3	C/6	8	14mq.	16mq.	Via Casabianca snc	€ 68,69
36-42		A/5	3	2 vani		Via Casabianca 266	€ 75,40

Cinque appezzamenti di terreno nel Comune di Fucecchio di cui 3 seminativo arborato di mq. 6000 e due ad uliveto di mq. 3900

- Confini:

La proprietà confina con xxxxx, Via Casabianca, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C. T. del Comune di Fucecchio, i terreni oggetto di stima risultano in giusto conto all'attuale proprietà per la quota di 1/1 (part. 57-118) e di 3/4 (part. 60-61-294-365) e così rappresentati:

**FOGLIO 20**

PART.	Qualità Classe	superficie.	INDIRIZZO	REDDITO	
57	Seminativo	Are 20 ca 10	Via Casabianca	Domenicale € 4,15	Agrario € 3,11
60	Uliveto	Are 11 ca 70	Via Casabianca	€ 3,32	€ 4,23
61	Seminativo	Are 19 ca 00	Via Casabianca	€ 3,93	€ 2,94
294	Area rurale	Ca 50	Via Casabianca		
118	Seminativo	Are 12 ca 90	Via Casabianca	€ 2,66	€ 2,00
365	uliveto	Are 14 ca 70	Via Casabianca	€ 4,16	€ 5,31

**LOTTO 3**

Vari appezzamenti di terreno nel Comune di Fucecchio in prossimità di Via Casabianca.



- Confini:

La proprietà confina xxxxx, strada vicinale, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C. T. del Comune di Fucecchio, i terreni oggetto di stima risultano intestati catastalmente all'attuale proprietà per la quota di 4/6 (fg. 20 part. 16, 79) ( fg. 19 part. 305) ma come meglio descritto al punto 3 la quota di proprietà risulta di 15/24, per la quota di 3/4 (fg. 20 part. 84, 85, 88, 92, 93, 94, 102, 103, 110, 342, 343) e per la piena proprietà (fg. 20 part. 80, 100, 101, 107, 108, 113, 340) (fg. 19 part. 40) e così rappresentati:

**FOGLIO 20**

<b>PART.</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>superficie.</b>	<b>REDDITO</b>	
<b>16</b>	<b>Uliv./Vign.</b>	<b>Are 21 ca 40</b>	<b>Domenicale</b> € 7,74	<b>Agrario</b> € 8,29
<b>79</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 03 ca 80</b>	€ 0,31	€ 0,06
<b>84</b>	<b>Semin/arbor</b>	<b>Are 09 ca 00</b>	€ 0,93	€ 0,70
<b>85</b>	<b>Seminativo</b>	<b>Are 12 ca 00</b>	€ 2,48	€ 2,17
<b>88</b>	<b>Bosco misto</b>	<b>Are 16 ca 20</b>	€ 1,51	€ 0,25
<b>92</b>	<b>Senin/arbor</b>	<b>Are 10 ca 00</b>	€ 2,07	€ 1,55
<b>93</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 01 ca 40</b>	€ 0,12	€ 0,02
<b>94</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 01 ca 90</b>	€ 0,16	€ 0,03
<b>102</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 13 ca 10</b>	€ 1,08	€ 0,20
<b>103</b>	<b>Bosco alto</b>	<b>Are 07 ca 30</b>	€ 0,60	€ 0,11
<b>110</b>	<b>Seminativo</b>	<b>Are 05 ca 60</b>	€ 1,16	€ 1,01
<b>342</b>	<b>Semin/arbor</b>	<b>Are 08 ca 80</b>	€ 1,82	€ 1,36
<b>343</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 02 ca 60</b>	€ 0,21	€ 0,04
<b>80</b>	<b>Vigneto</b>	<b>Are 07 ca 10</b>	€ 4,40	€ 3,30
<b>100</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 12 ca 60</b>	€ 1,95	€ 0,39
<b>101</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 42 ca 60</b>	€ 3,52	€ 0,66
<b>107</b>	<b>Vigneto</b>	<b>Are 00 ca 64</b>	€ 0,61	€ 0,43
<b>108</b>	<b>Semin/arbor</b>	<b>Are 05 ca 10</b>	€ 0,53	€ 0,40
<b>113</b>	<b>Semibn/arbor</b>	<b>Are 20 ca 90</b>	€ 2,16	€ 1,62
<b>340</b>	<b>Uliv/vigneto</b>	<b>Are 21 ca 60</b>	€ 7,81	€ 8,37



**FOGLIO 19**

<b>PART.</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>superficie.</b>	<b>REDDITO</b>	
<b>305</b>	<b>Semin/arbor</b>	<b>Are 39 ca 42</b>	<b>Domenicale</b> € 8,14	<b>Agrario</b> € 6,11
<b>40</b>	<b>Bosco ceduo</b>	<b>Are 01 ca 90</b>	€ 0,16	€ 0,03

**LOTTO 4**

Terratetto libero su tre lati, dislocato al piano interrato, terreno e primo nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie 64 loc. Massarella composta da 5 vani oltre accessori.

Garage posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie.

- Confini:

La proprietà confina con xxxxx e xxxxx, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Fucecchio, gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà per la quota di 3/4 e così rappresentati:

**FOGLIO 9**

<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>CATEG.</b>	<b>CL.</b>	<b>CON.</b>	<b>S. CAT.</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>REND.</b>
<b>158</b>	<b>1</b>	<b>A/7</b>	<b>4</b>	<b>7,5vani</b>	<b>151 mq.</b>	<b>Via delle Cerbaie snc</b>	<b>€ 774,69</b>
<b>41</b>	<b>2</b>						
<b>158</b>	<b>2</b>	<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>25 mq.</b>	<b>28mq.</b>	<b>Via delle Cerbaie snc</b>	<b>€ 81,96</b>

**LOTTO 5**

Fabbricato adibito a ristorante, dislocato al piano terreno e soffitta nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie 67 loc. Massarella di mq. 610 con cantina al piano seminterrato oltre resede circostante adibito in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

4 locali ad uso magazzino/deposito funzionali all'attività del ristorante

- Confini:

La proprietà confina con xxxxx, Via delle Cerbaie, s.s.a.



- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Fucecchio, gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà per la piena proprietà, a seguito della soppressione della part. 65 del foglio 18, e così rappresentati:

**FOGLIO 18**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
87		C/1	3	593mq.	610 mq.	Via delle Cerbaie 67	€10320,93
222 (ex 65)		C/2	1	17mq.	18 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 24,58
223 (ex 65)		C/2	1	8 mq.	8 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 11,57
224 (ex 65)		C/2	1	9 mq.	9 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 13,01
225 (ex 65)		C/2	1	139 mq.	137mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 201,01

Vari appezzamenti di terreno nel Comune di Fucecchio in prossimità di Via delle Cerbaie.

- Confini:

La proprietà confina xxxxx, Via delle Cerbaie, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C. T. del Comune di Fucecchio, i terreni oggetto di stima risultano in giusto conto all'attuale proprietà per la piena proprietà e così rappresentati:

**FOGLIO 18**

PART.	Qualità Classe	superficie.	REDDITO	
22	Semin/arbor	Are 24 ca 40	Domenicale € 2,52	Agrario € 1,89
24	Seminativo	Are 15 ca 20	€ 3,14	€ 2,75
221 (ex 65)	Semin/arbor	Are 17 ca 67	€ 1,83	€ 1,37
85	Bosco ceduo	Are 05 ca 70	€ 0,88	€ 0,18
88	Semin/arbor	Are 02 ca 32	€ 0,48	€ 0,36
155	Semin/arbor	Are 08 ca 08	€ 0,83	€ 0,63
156	Semin/arbor	Are 08 ca 72	€ 0,90	€ 0,68

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



160	Semin/arbor	Are 00 ca 36	€ 0,04	€ 0,03
173	Semin/arbor	Are 00 ca 08	€ 0,02	€ 0,01
190	Bosco ceduo	Are 79 ca 40	€ 12,30	€ 2,46

## 2. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Firenze il 7/09/2018 rep. 9554/2018, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 1/10/18 reg. part. 11680 reg. gen. 17306, contro xxxxx, a favore di xxxxx, **gravante sulla quota di 4/6 di piena proprietà per i seguenti beni ma come meglio descritto al punto 3 la quota di proprietà risulta di 15/24**

(A):

- 1) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 45, sub. 200, via Casabianca.
- 2) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 45, sub. 201, Via Casabianca.
- 3) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 16.
- 4) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 79.
- 5) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 19, particella 305.

### **Gravante sulla quota di 3/4 di piena proprietà per i seguenti beni (B):**

- 1) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella graffate 36 e 42, via Casabianca n. 266.
- 2) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 43, sub. 2, via Casabianca.
- 3) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 43, sub. 3, via Casabianca
- 4) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 9, particelle unite 41, sub. 2 e 158 sub. 1, via delle Cerbaie snc
- 5) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 9, particella 158, sub. 2, via delle Cerbaie snc

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



- 6) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 60.
- 7) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 61.
- 8) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 84.
- 9) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 85.
- 10) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 88.
- 11) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 92.
- 12) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 93.
- 13) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 94.
- 14) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 102.
- 15) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 103.
- 16) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 110.
- 17) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 294.
- 18) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 342.
- 19) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 343.
- 20) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 365.



**Gravante sulla quota di piena proprietà per i seguenti beni (C):**

- 1) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 87, via delle Cerbaie 67
- 2) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 52, via Casabianca
- 3) Unità negoziale rappresentata al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 65, via delle Cerbaie snc
- 4) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 22.
- 5) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 24.
- 6) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 85.
- 7) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 88.
- 8) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 155.
- 9) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 156.
- 10) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 160.
- 11) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 173.
- 12) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 190.
- 13) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 19, particella 40.
- 14) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 54.
- 15) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 57.



- 16) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 80.
- 17) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 100.
- 18) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 101.
- 19) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 107.
- 20) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 108.
- 21) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 113.
- 22) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 118.
- 23) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 120.
- 24) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 20, particella 340.

Atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Firenze il 19/12/2020 rep. 6761/2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 21/01/21 reg. part. 777 reg. gen. 1091, contro xxxxx, a favore di xxxxx, **gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà**

- 1) Terreno rappresentato al catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 221.
- 2) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 222, via delle Cerbaie snc
- 3) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 223, via delle Cerbaie snc
- 4) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 224, via delle Cerbaie snc



- 5) Unità negoziale rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 18, particella 225, via delle Cerbaie snc

**3. ATTO DI PROVENIENZA:**

I beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutata mediante i seguenti atti:

**BENI DI CUI ALLA lettera A:**

xxxxx e xxxxx, come sopra generalizzati:

- per la quota di 7/72 ciascuno con atto di successione n° 18 vol. 941 registrata ad Empoli il 31/10/2005 e trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pisa in data 01/12/2005 al n° 14865 R.P per decesso del padre xxxxx;

- per la quota di 5/72 ciascuno con atto di successione n° 143 vol. 9990 registrata ad Empoli il 3/4/2018 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa in data 06/04/2018 al n° 4292 R.P per decesso della madre xxxxx;

xxxxx, come sopra generalizzato:

-per la quota di 7/24 con atto di successione n° 1493 vol. 9990 registrata ad Empoli il 15/10/2013 e trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pisa in data 21/11/2013 al n° 11827 R.P per decesso del padre xxxxx, compresa la quota della madre xxxxx per rinuncia alla sua quota di eredità effettuata presso il Tribunale di Empoli in data 21/6/13 n. RG 390/2013 Cron. N° 601/2013 con riserva di usufrutto art. 540CC. Si precisa che la Sig.ra xxxxx risulta comunque titolare della quota di 1/24 in quanto il marito xxxxx ha acquistato in comunione legale dei beni la quota di 1/12 con atto di compravendita Re.p. n° 68300/57/41 del 5/08/1976.

Si precisa che i beni in successione di xxxxx sono per la quota di 3/9 ma a seguito di verifiche la quota che doveva essere oggetto di successione era di 7/24 in quanto la restante quota di 1/24 è di proprietà di xxxxx come da atto sopracitato.

**BENI DI CUI ALLA lettera B**

xxxxx e xxxxx, come sopra generalizzati:

-Per la quota di 1/12 ciascuno con atto di successione n° 18 vol. 941 registrata ad Empoli il 31/10/2005 e trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pisa in data 01/12/2005 al n°



14865 R.P per decesso del padre xxxxx. Si precisa che in detta successione veniva erroneamente indicata la quota di 1/3 della particella 294, anziché 1/4.

-Per la quota di 2/12 ciascuno con atto di successione n° 143 vol. 9990 registrata ad Empoli il 3/4/2018 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa in data 06/04/2018 al n° 4292 R.P per decesso della madre xxxxx;

xxxxx, come sopra generalizzato:

-per quota di 1/4 con atto di successione n° 1493 vol. 9990 registrata ad Empoli il 15/10/2013 e trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pisa in data 21/11/2013 al n° 11827 R.P per decesso del padre xxxxx, compresa la quota della madre xxxxx per rinuncia alla sua quota di eredità effettuata presso il Tribunale di Empoli in data 21/6/13 n. RG 390/2013 Cron. N° 601/2013 con riserva di usufrutto ai sensi art. 540CC.

#### **BENI DI CUI ALLA lettera C**

xxxxx e xxxxx, come sopra generalizzati:

-Per la quota di 1/6 ciascuno con atto di successione n° 18 vol. 941 registrata ad Empoli il 31/10/2005 e trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pisa in data 01/12/2005 al n° 14865 R.P per decesso del padre xxxxx.

-Per la quota di 1/12 ciascuno con atto di successione n° 143 vol. 9990 registrata ad Empoli il 3/4/2018 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa in data 06/04/2018 al n° 4292 R.P per decesso della madre xxxxx;

xxxxx, come sopra generalizzato:

-per quota di 2/4 con atto di successione n° 1493 vol. 9990 registrata ad Empoli il 15/10/2013 e trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pisa in data 21/11/2013 al n° 11827 R.P per decesso del padre xxxxx, compresa la quota della madre xxxxx per rinuncia alla sua quota di eredità effettuata presso il Tribunale di Empoli in data 21/6/13 n. RG 390/2013 Cron. N° 601/2013 con riserva di usufrutto ai sensi art. 540CC.

#### **4. DESCRIZIONE DEL BENE:**

##### **LOTTO 1**

Porzione di colonica libera su tre lati, di circa mq. 202,00 lordi oltre sottotetto e logge, dislocata sul lato ovest al piano terreno, primo e sottotetto nel Comune di Fucecchio, Via



Casabianca. 27, composta da 7 vani, oltre cucina, 2 bagni e accessori con accesso pedonabile e carrabile da resede in comune con il sub. 201.

Al piano terreno si accede dalla loggia, dove troviamo la cucina, un ingresso con accesso ad un ripostiglio e al primo soggiorno dove troviamo una porta che comunica con la porzione confinante (lotto 2). Dal 1° soggiorno troviamo un successivo disimpegno per accedere ad un altro ripostiglio, ad altri due vani adibiti a zona giorno ed un bagno (**un vano ed il bagno ricadono nella particella 46 non oggetto di pignoramento**) e alle scale che conducono ai piani superiori.

Al piano primo troviamo 3 camere matrimoniali di cui 1 con bagno privato, 1 camera singola con loggia e un bagno dal quale si accede tramite botola alla soffitta non abitabile.

Si considera ai fini della stima immobiliare una superficie commerciale di circa 202,00 mq, oltre mq. 6,82 di superficie ragguagliata delle logge, (mq. 19,49 x 35%) per una superficie commerciale complessiva di mq 208,82.

Unità immobiliare ad uso deposito posto al piano terra con accesso dal resede a comune con il sub. 200 di circa mq. 190,00, adibita a magazzino, mq. 22,50 adibito ad ufficio e mq. 68,00 utilizzata come pollaio.

Unità immobiliare ad uso garage posto al piano terra e primo adiacente al locale deposito costituito da un unico vano di circa mq. 62,00, con scala esterna in ferro per accedere al piano primo. Attualmente l'accesso al garage avviene dal resede part. 45 ma comunque confinante con Via Casabianca.

Finiture: Portoncino d'ingresso in vetro e acciaio, pavimentazione in monocottura, pavimento della loggia al piano terra in cotto e al primo piano in gres a mosaico rosso e bianco, infissi esterni in legno con vetro e persiane in legno, infissi interni in legno, impianto elettrico sottotraccia "a norma" di legge in riferimento all'anno di esecuzione delle opere.

L'impianto idrico non è collegato all'acquedotto ma tramite pozzo artesiano sito nel resede di un'unità immobiliare, sempre di proprietà xxxxx, ma non oggetto della presente esecuzione.

L'impianto di riscaldamento con serbatoio gpl installato sul resede del fg. 20 part. 52 a comune con l'unità al lotto 2.

Struttura in calcestruzzo e muratura.

Due porzioni di terreno, confinanti con gli immobili in oggetto a destinazione seminativi arborei di circa 8.800 mq. incolti.



## **LOTTO 2**

Porzione di colonica libera su tre lati, di circa mq. 220,00 lordi dislocata sul lato est al piano terreno, primo e soffitta, nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca snc, composta da 6 vani oltre portico, 1 balcone, 2 bagni e accessori, con accesso esclusivo dalla particella 42.

Al piano terra si accede dal portico dove troviamo la sala da pranzo, il soggiorno con ripostiglio e la cucina (catastalmente garage), proseguendo nel disimpegno prima di salire le scale che portano al piano superiore troviamo un bagno, un ripostiglio ed una camera da letto matrimoniale.

Al piano primo troviamo 3 camere da letto di cui 1 singola tutte con accesso al balcone, un bagno e un disimpegno con scala in legno per accedere al piano soffitta dove troviamo un vano di soffitta praticabile e la rimanente soffitta non praticabile.

Garage posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca è stato annesso all'abitazione ed è utilizzato come cucina.

Locale esterno ad uso ripostiglio posto sul retro dell'abitazione sulla particella 42 non presente al Catasto ed in Comune.

Appartamento per civile abitazione dislocata al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca n° 266, composto da 2 vani catastali diruto con solai e copertura parzialmente crollati e pertanto non agibile e privo di proprio valore commerciale.

Si considera ai fini della stima una superficie commerciale di mq. 220,00, oltre a mq. 17,00 di superficie commerciale ragguagliata del portico, del balcone, della centrale termica e del ripostiglio sul tergo (mq. 48,58 x 35%) per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 237,00.

Si precisa che il resede adiacente all'immobile, identificato al foglio 20 part. 44 utilizzato come giardino, risulta bene comune non censibile.

Finiture: portoncino in legno, intonaco civile, pavimento in monocottura, rivestimenti del bagno e cucina in ceramica, infissi in legno con persiane in legno, infissi interni in legno, impianto elettrico sottotraccia "a norma" di legge in riferimento all'anno di esecuzione delle opere.



L'impianto idrico non è collegato all'acquedotto ma tramite pozzo artesiano sito nel resede di un'unità immobiliare, sempre di proprietà xxxxx, ma non oggetto della presente esecuzione.

L'impianto di riscaldamento con serbatoio gpl installato sul resede del fg. 20 part. 52 a comune con l'unità al lotto 1.

Struttura in calcestruzzo e muratura.

Tre appezzamenti di terreno a destinazione seminativo-arboreo incolti per mq. 5.200,00 e due appezzamenti di terreno coltivato ad oliveto per mq. 2.640,00.

### **LOTTO 3**

Vari appezzamenti di terreno nel Comune di Fucecchio in prossimità di Via Casabianca di cui 8 con destinazione a bosco ceduo di are 79 ca 90, 1 a bosco misto di are 16 ca 20, 1 bosco alto di are 07 ca 30, 2 a vigneto di are 07 ca 74, 2 ad uliveto/vigneto di are 43 ca 00, 6 a seminativo arboreo di are 93 ca 22 e 2 a seminativo di are 17 ca 60.

Dal sopralluogo effettuato emerge che i terreni a destinazione vigneto risultano dismessi e la particella 305 a destinazione seminativo /arboreo risulta con piantagioni di ulivi.

### **LOTTO 4**

Terratetto libero su tre lati, di circa mq. 180,00 lordi oltre circa mq. 20,00 terrazza e portico e mq. 29,00 la cantina dislocato al piano interrato, terreno e primo nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie 64 loc. Massarella composto da 4 vani oltre cucina, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 portico e 1 terrazza e cantina con accesso dal resede esclusivo entrando dal portico chiuso da finestra e porta in alluminio e vetro, troviamo al piano terra rialzato la sala da pranzo con cucina e la sala (catastalmente e urbanisticamente vano destinato ad autorimessa), proseguendo nel disimpegno troviamo un bagno, un vano utilizzato come sbratto ed un ripostiglio sottoscala dove è installata la caldaia.

Al piano primo ci sono 2 camere matrimoniali ed uno studio oltre ad un bagno ed il terrazzo.

Al piano interrato c'è un locale ad uso cantina, di mq 29,00 con accesso sul tergo dell'edificio oltre da una rampa carrabile.

Il garage risultante sia in Catasto che in Comune posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie risulta annesso all'abitazione e utilizzato come soggiorno.



Si considera ai fini della stima una superficie commerciale di mq. 180,00, oltre a mq. 17,15 di superficie commerciale ragguagliata del portico, del balcone e della cantina (mq. 49,00 x 35%) per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 197,15.

Finiture: portoncino d'entrata blindato, intonaco civile, pavimento in monocottura, rivestimenti del bagno e cucina in ceramica, infissi in legno e vetrocamera con persiane in alluminio, infissi interni in legno, impianto elettrico sottotraccia "a norma" di legge in riferimento all'anno di esecuzione delle opere.

L'impianto idrico non è collegato all'acquedotto ma tramite pozzo artesiano sito nel resede di proprietà.

L'impianto di riscaldamento con serbatoio gpl installato sul resede.

Inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme

Struttura in calcestruzzo e muratura.

## **LOTTO 5**

Fabbricato adibito a ristorante, dislocato al piano sottostrada, terreno e soffitta nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie 67 loc. Massarella di circa mq. 603,50 oltre soffitta al piano primo, cantina al piano seminterrato e resede circostante adibito in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso diretto dalla pubblica via. Entrando dal portico lato nord troviamo zona reception con bar, bagni e patio sul lato ovest. Dal bar si accede alla pizzeria con forno a legno, a un ripostiglio e ad una grande sala centrale con camino per il girarrosto. Dalla sala si accede alla cucina e ad altre 2 sale da pranzo. Al piano terra troviamo anche una centrale termica ed un vano autoclave entrambi con accesso esterno.

Al piano soffitta troviamo una terrazza panoramica e due vani a servizio del ristorante.

Al piano sottostrada è presente un locale cantina con accesso da scale esterni prospicienti la cucina.

Sono inoltre presenti 4 locali di circa mq. 172,00 ad uso magazzino/deposito funzionali all'attività del ristorante situati nel lato sud rispetto al fabbricato principale.

Si considera ai fini della stima una superficie commerciale di mq. 603,50, oltre a mq. 152,22 di superficie commerciale ragguagliata del porticato, dei terrazzi, dell'autoclave e del locale soffitta (mq. 434,93 x 35%) per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 755,72.



Dieci appezzamenti di terreni limitrofi in parte funzionali alla struttura di mq. 7.683,00 e in parte a bosco ceduo di mq. 8.510,00

**5. STATO DI POSSESSO:**

**LOTTO 1**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento risultano nel possesso dei Sigg. xxxxx, xxxxx e xxxxx, come da certificato di residenza (vedi allegato)

Ai fini della stima l'immobile si considera **LIBERO**, ad eccezione della quota di 7/24 **OCCUPATA** da xxxxx con riserva di usufrutto art. 540CC.

Per quanto riguarda i terreni fg. 20 part. 120 risultano nel possesso dei Sigg. xxxxx e xxxxx con contratto di comodato d'uso gratuito registrato al n° 88 in data 01/02/2019 posteriore al pignoramento.

Ai fini della stima i beni si considerano **LIBERI**

**LOTTO 2**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento risulta in possesso dei Sigg. xxxxx, xxxxx, xxxxx e xxxxx, come da certificato di residenza (vedi allegato).

Ai fini della stima l'immobile si considera **LIBERO**

Per quanto riguarda i terreni fg. 20 part. 61 e 118, risultano nel possesso dei Sigg. xxxxx e xxxxx con contratto di comodato d'uso gratuito registrato al n° 88 in data 01/02/2019 posteriore al pignoramento

Ai fini della stima i beni si considerano **LIBERI**

**LOTTO 3**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento risultano nel possesso dei Sigg. xxxxx e xxxxx con contratto di comodato d'uso gratuito registrato al n° 88 in data 01/02/2019 posteriore al pignoramento ad esclusione dei terreni fg. 20 part. 343 e fg. 19 part. 305 e 40 in uso agli esecutati.

Ai fini della stima i beni si considerano **LIBERI**



#### **LOTTO 4**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento risultano nel possesso dei Sigg. xxxxx, xxxxx e xxxxx, come da certificato di residenza (vedi allegato)

Ai fini della stima l'immobile si considera **LIBERO** in quanto il decreto di assegnazione di casa coniugale del 6/07/2015 udienza n. cronol. 7516/2015 del 7/7/15 alla Sig.ra xxxxx e figli, non risulta trascritto prima del Decreto Ingiuntivo per cui è stato promosso il pignoramento.

#### **LOTTO 5**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento risultano nel possesso dei Sigg. xxxxx, xxxxx e xxxxx e attualmente il ristorante non è in attività.

Ai fini della stima l'immobile si considera **LIBERO**

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ....);

#### **LOTTO 1**

E' gravato da usufrutto in favore di xxxxx ai sensi dell'art. 540CC a seguito della rinuncia dell'eredità del coniuge effettuata presso il Tribunale di Empoli in data 21/06/2013 cron. N° 601/2013 rep. n° 663. Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio. Sul fg. 20 particella 52 insiste la cisterna per gpl a servizio delle unità immobiliari di cui al lotto 1 e lotto 2 ma non risulta costituita alcuna servitù passiva.

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



**LOTTO 2**

Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio. Sul fg. 20 particella 52 insiste la cisterna per gpl a servizio delle unità immobiliari di cui al lotto 1 e lotto 2 ma non risulta costituita alcuna servitù attiva.

**LOTTO 3**

Da accertamenti effettuati non risultano gravami.

**LOTTO 4**

Da accertamenti effettuati l'immobile risulta gravato da assegnazione di casa coniugale del 6/07/2015 udienza n. cronol. 7516/2015 del 7/7/15 in favore della Sig.ra xxxxx e figli, non risulta trascritto prima del Decreto Ingiuntivo per cui è stato promosso il pignoramento.

**LOTTO 5**

Da accertamenti effettuati non risultano gravami.

**NOTA DI TRASCRIZIONE:**

n. 16 del 01/12/2005, R.G. 26301 R.P. 14865 atto amministrativo del 31/10/2005, repertorio 18/941, **Certificati di denuncia di successione.**

*Unità negoziale n. 1*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)*

*Foglio 20 Particella 61 Subalterno - 103 - 110 - 60 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 342 - 343 - 365 - 102 - 36- 42 - 43 Subalterno 2 Foglio 20 Particella 44 - 43 Subalterno 3*

*Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2*

*Unità negoziale n. 2*

*Foglio 20 Particella 54 - 57 - 80 - 101 - 107 - 108 - 113 - 118 - 120 - 100 - 340 - 52 -*

*Foglio 19 Particella 40*

*Foglio 18 Particella 87 - 190 - 155 - 156 - 160 - 173 - 22 - 24 - 65 - 85 - 88*



*Unità negoziale n. 3*

Foglio 20 Particella 16 - 79 - 45 Subalterno 200 Foglio 20 Particella 294 - 46 - 45 Subalterno 201  
Foglio 20 Particella 55  
Foglio 19 Particella 305

Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1 in qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx nata il xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9

Soggetto n. 2 in qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx nato il xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9

Soggetto n. 3 in qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx nata il xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9

Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx nato xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3

NOTA DI TRASCRIZIONE :

n. 13 del 21/11/2013, R.G. 16878 R.P. 11857 atto amministrativo del 15/10/2013, repertorio 1493/9990/13, **Certificati di denuncia di successione.**

*Unità negoziali n. 1*

*Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201 - Foglio 20 Particella 16 - 79  
Foglio 19 Particella 305 Subalterno -*

*Unità negoziale n. 2*

*Foglio 20 Particella 36*

*Unità negoziale n. 3*

*Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2  
Foglio 20 Particella 43 Subalterno 2 - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3 - Foglio 20 Particella 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 103 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365 -*

*Unità negoziale n. 4*

*Foglio 18 Particella 87 Subalterno - Foglio 18 Particella 22 - 24 - 65 - 85 - 88 - 155 - 156 - 160 - 173 - 190  
Foglio 19 Particella 40 Subalterno -  
Foglio 20 Particella 54 - 57 - 80 - 100 - 101 - 107 - 113 - 118 - 120 - 340 - 46 - 52*

*Unità negoziale n. 5*

*Foglio 20 Particella 108 Subalterno -*

Soggetti:

A favore:

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Cognome xxxxx Nome xxxxx nato il xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SUPERFICIE  
Per la quota di 3/12*

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 20/108*

Contro:

- Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome xxxxx Nome xxxxx Nato il xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/9*
  - *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SUPERFICIE  
Per la quota di 3/12*
  - *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/12*
  - *Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/12*
  - *Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 20/108*

NOTA DI TRASCRIZIONE :

n. 8 del 17/01/2018, R.G. 1044 R.P. 745 atto giudiziario del 18/12/2017, repertorio 12062,  
**atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro ex art. 156 c.c.**

*Unità negoziale n. 1*

*Foglio 20 Particella 36 - 42 - 43 Subalterno 2 Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3  
Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1 - Foglio 9 Particella 158  
Subalterno 2*

*Unità negoziale n. 2*

*Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201*

*Unità negoziale n. 3*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)  
Foglio 18 Particella 87 Subalterno -*

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*



Cognome xxxxx Nome xxxxx nata il xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/12
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/9
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/12

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxx Nome xxxxx nato il xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/12
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/9
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/12

NOTA DI TRASCRIZIONE :

n. 15 del 11/08/2020, R.G. 13068 R.P. 8829 atto giudiziario del 15/07/2020, repertorio 1127/2020, **atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo**

**Unità negoziale n. 1**

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2

Foglio 18 Particella 87 - 222 - 223 - 224 - 225 - 22 - 24 - 85 - 88 - 155 - 156 - 160 - 173 - 190

Foglio 19 Particella 40 - 305

Foglio 20 Particella 52 - 54 - 57 - 80 - 100 - 113 - 118 - 120 - 340 - 221 - 101 - 107 - 108 - 36 - 42 - 43 Subalterno 2 Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3

Foglio 20 Particella 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 102 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201 Foglio 20 Particella 16 - 79

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxx - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/6

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



Cognome xxxxx Nome xxxxx nata il xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxx Nome xxxxx nato il xxxxx Sesso M Codice xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/6

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxx Nome xxxxx nato il xxxxx (FI) Sesso M Codice fiscale xxxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

NOTA DI TRASCRIZIONE :

n. 59 del 06/04/2018, R.G. 6306 R.P. 4292 atto amministrativo del 03/04/2018, repertorio 143/9990/18, **Certificati di denuncia di successione.**

*Unità negoziale n. 1*

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201

Foglio 20 Particella 16 - 79

Foglio 19 Particella 305 Subalterno -

*Unità negoziale n. 2*

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

Foglio 18 Particella 87 - 22 - 24 - 65 - 85 - 88 - 155 - 156 - 160 - 173 - 190

Foglio 19 Particella 40

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



Foglio 20 Particella 52 - 54 - 57 - 80 - 100 - 101 - 107 - 108 - 113 - 118 - 120 - 340  
*Unità negoziale n. 3*

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2  
Foglio 20 Particella 36 - 42 - 43 Subalterno 2 - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3 - Foglio 20 Particella 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 102 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365

*Unità negoziale n. 4*

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

Foglio 20 Particella 46 Subalterno -

### *A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nata il XXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/18*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/12*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/6*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/8*

*Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato XXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/18*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/12*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/6*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/8*

### *Contro*

*Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nata il XXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/9*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



*Per la quota di 1/6*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/3*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'*

NOTA DI TRASCRIZIONE:

n. 99 del 31/12/2018, R.G. 23921 R.P. 16125 atto notarile pubblico del 27/12/2018, repertorio 140539/39283, **accettazione tacita eredità**

*Unità negoziale n. 1*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)*

*Foglio 20 Particella 61 - 103 - 110 - 60 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 342 - 343 - 365 - 102 - 36 - 42 - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 2 Foglio 20 Particella 44 Subalterno - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3*

*Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2*

*Unità negoziale n. 2*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)*

*Foglio 20 Particella 54 - 57 - 80 - 101 - 107 - 108 - 113 - 118 - 120 - 100 - 340 -*

*Foglio 19 Particella 40*

*Foglio 18 Particella 190 - 155 - 156 - 160 - 173 - 22 - 24 - 65 - 85 - 88 - 52 - 87*

*Unità negoziale n. 3*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)*

*Foglio 20 Particella 16 - 79 - 294 - 46 - 55 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201*

*Foglio 19 Particella 305 Subalterno -*

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

*Cognome XXXXXX Nome XXXXXX Nato il XXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/12 In regime di SEPARAZIONE DI BENI*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI*

*Contro*

*Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO*



Cognome XXXXX Nome XXXXX Nato il XXXXX)  
Sesso M Codice fiscale XXXXX

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9*

**7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI  
ALL'ACQUIRENTE:**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 28/01/2020 e 30/09/2020, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, si elencano i gravami a nome dell'esecutato presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE:

n. 15 del 13/10/2017, R.G. 18337 R.P. 3128 atto giudiziario del 20/09/2016 numero repertorio 4724/16, **Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo**

*Unità negoziale n. 1*  
Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

*Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2*  
*Foglio 19 Particella 305 Subalterno -*  
*Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201 - Foglio 20 Particella 16 - 79 - 36 - 42 - 43 Subalterno 2 - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3*  
*Foglio 20 Particella 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 2 - 93 - 94 - 102 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365*

*Unità negoziale n. 3*  
Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

*Foglio 18 Particella 87 - 22 - 24 - 65 - 85 - 88 - 155 - 156 - 160 - 173 - 190*  
*Foglio 19 Particella 40 Subalterno -*  
*Foglio 20 Particella 52 - 54 - 57 - 80 - 100 - 101 - 107 - 108 - 113 - 118 - 120 - 340*

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di -*  
*Denominazione o ragione sociale XXXXX Sede XXXXX (FI)*  
*Codice fiscale 00657440483 Domicilio ipotecario eletto XXXXX*  
*Via Delle Betulle n°31 - 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710*  
*email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 5/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 5/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 10/12*

*Contro*

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (FI)  
Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/12*

*Soggetto n. 2 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nata il XXXXX a XXXXX (FI)  
Sesso F Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/12*

*Soggetto n. 3 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (FI)  
Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/12*

**NOTA DI ISCRIZIONE:**

n. 7 del 14/12/2017, R.G. 22522 R.P. 3843 atto giudiziario del 06/07/2017 numero repertorio 2404/17, **Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo**



*Unità negoziale n. 1*

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

*Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2*

*Foglio 19 Particella 305 Subalterno -*

*Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201*

*Foglio 20 Particella 16 - 79 - 36 - 42 - 43 Subalterno 2 - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3 - Foglio 20 Particella 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 102 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365*

*Unità negoziale n. 3*

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

*Foglio 18 Particella 87 - 22 - 24 - 65 - 85 - 88 - 155 - 156 - 160 - 173 - 190*

*Foglio 19 Particella 40*

*Foglio 20 Particella 52 - 54 - 57 - 80 - 100 - 101 - 107 - 108 - 113 - 118 - 120 - 340*

Soggetti:

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Denominazione o ragione sociale XXXXX Codice fiscale 01225610508 Domicilio ipotecario eletto XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 5/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 5/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 10/12*

**Contro:**

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato XXXXX a XXXXX (FI)*

*Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/12*

*Soggetto n. 2 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nata il XXXXX a XXXXX (FI)*

*Sesso F Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12*

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'*  
*Per la quota di 2/12*

*Soggetto n. 3 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (FI)*  
*Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*  
*Per la quota di 1/9*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*  
*Per la quota di 1/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'*  
*Per la quota di 2/12*

**NOTA DI TRASCRIZIONE:**

n. 12 del 01/10/2018, R.G. 17306 R.P. 11680 atto esecutivo o cautelare del 07/09/2018  
numero di repertorio 9554/2018 , **Verbale Pignoramento immobili.**

**Unità negoziale n. 1**

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)*

*Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2*

*Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200 - Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201 - Foglio 20 Particella 16 - 79*

*Foglio 19 Particella 305*

*Foglio 20 Particella 36 - 42 - 43 Subalterno 2 Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3*

*Foglio 20 Particella 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 102 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365*

**Unità negoziale n. 3**

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)*

*Foglio 18 Particella 87 - 22 - 24 - 65 - 85 - 88 - 155 - 156 - 160 - 173 - 190*

*Foglio 19 Particella 40*

*Foglio 20 Particella 52 - 54 - 57 - 80 - 100 - 101 - 107 - 108 - 113 - 118 - 120 - 340*

**A favore**

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Denominazione o ragione sociale XXXXX Sede XXXXX (FI)*

*Codice fiscale 00657440483 Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*  
*Per la quota di 5/9*

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710*  
*email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 5/12*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 10/12*

**Contro**

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (FI)*

*Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/6*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/4*

*Soggetto n. 2 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nata il XXXXX a XXXXX (FI)*

*Sesso F Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4*

*Soggetto n. 3 In qualità di -*

*Cognome XXXXX Nome XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (FI)*

*Sesso M Codice fiscale XXXXX*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4*

**NOTA DI ISCRIZIONE:**

n. 15 del 24/04/2019, R.G. 8021 R.P. 1263 atto giudiziario del 22/01/2018 numero repertorio

**375/18, Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo**

**Unità negoziale n. 1**

Comune D815 - FUCECCHIO (FI)

Foglio 20 Particella 43 Subalterno 3 - Foglio 20 Particella 43 Subalterno 2

Foglio 20 Particella 36 - 42

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



*Foglio 9 Particella 158 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2 - Foglio 9 Particella 158 Subalterno 1*

*Unità negoziale n. 2*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)  
Foglio 20 Particella 52  
Foglio 18 Particella 87*

*Unità negoziale n. 3*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)  
- Foglio 20 Particella 45 Subalterno 201 Foglio 20 Particella 45 Subalterno 200*

*Unità negoziale n. 4*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)  
  
Foglio 18 Particella 155 - 156 - 160 - 173 - 190 - 22 - 65 - 85 - 88  
Foglio 19 Particella 40 Subalterno -  
Foglio 20 Particella 100 - 101 - 107 - 108 - 118 - 120 - 340 - 54 - 57 - 80*

*Unità negoziale n. 5*

*Comune D815 - FUCECCHIO (FI)  
  
Foglio 20 Particella 102 - 103 - 110 - 294 - 342 - 343 - 365 - 60 - 61 - 84 - 85 - 88 - 92 - 93 - 94 - 16 - 79  
Foglio 19 Particella 305 Subalterno -*

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

*Denominazione o ragione sociale XXXXX*

- Codice fiscale XXXXX Domicilio ipotecario eletto -*
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/4*
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/4*
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/6*
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/4*
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/4*
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/6*

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



## Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXX Nome XXXXX Nato il XXXXX a XXXXX (FI)

Sesso M Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXX Nome XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (FI)

Sesso M Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/6

## 8. ONERI CONDOMINIALI

### LOTTO 1

Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio



**LOTTO 2**

Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio

**LOTTO 3**

Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio.

**LOTTO 4**

Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio.

**LOTTO 5**

Da accertamenti effettuati non risulta costituito il condominio.

**9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:**

**LOTTO 1**

Dalle visure effettuate presso il Comune di Fucecchio è emerso che il fabbricato nel quale insiste l'u.i. oggetto di pignoramento è stato costruito antecedentemente al 01/09/67 ed è presente nelle pratiche edilizie relativa al lotto 2 (n. 99/77 e 434/77) nelle quali si identifica la sagoma dell'edificio senza la descrizione e la distribuzione degli spazi interni, pertanto non è stato possibile rilevare le difformità.

Catastalmente dalle visure i beni risultano intestati agli esecutati mentre graficamente risulta soltanto la planimetria relativa al fg. 20 part. 52 che identifica il locale ad uso rimessa.

Al fine di regolarizzare dal punto urbanistico occorrerà presentare una sanatoria e variazione catastale a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

I presunti costi sono circa da € 1.000,00 a € 5.000,00 per sanzioni e oneri comunali oltre € 3.500,00 di spese tecniche.

A seguito dell'inoltro del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 25/09/2020, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

Foglio di mappa 20:

**ZONA E5 – Agricola collinare delle Cerbaie** ad eccezione della P.la 54 ricadente in **ZONA B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato;**

b) Piano Strutturale vigente:

**UTOE 11 Cerbaie;**

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



Invarianti:

Foglio di mappa 20:

• **Art. 11 PTCP - Aree fragili del territorio aperto** ad eccezione della P.la 54

## **LOTTO 2**

Dalle visure effettuate presso il Comune di Fucecchio è emerso che il fabbricato nel quale insiste l'u.i. oggetto di pignoramento è stato costruito antecedentemente al 1/9/1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione n° 99/77

- Concessione n° 434/77 del 1/7/1978 presentata in data 1/08/1977 per divisione delle 2 unità abitative con realizzazione servizi igienici, scale e locali ad uso accessori agricoli.

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta conforme né all'ultima licenza edilizia suddetta né alla planimetria catastale depositata il 22/8/1985 sia per difformità interne che esterne.

Nello specifico risulta annesso all'abitazione il garage di cui fg, 20, part. 43 sub. 3 il quale è stato adibito a cucina e al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla presenza di una porta di comunicazione con l'unità abitativa adiacente di cui al lotto 1 e ad essere utilizzato il vano cantina come camera da letto.

Per quanto riguarda il piano primo per la parte urbanistica risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e annessa una camera facente parte del lotto1 oltre ad utilizzare il deposito prodotti agricoli come camera da letto, mentre catastalmente risulta corretta la distribuzione degli spazi interni ma vi è rappresentata una camera in meno.

Nel corridoio è presente una porta di comunicazione con l'unità abitativa adiacente di cui al lotto 1.

Per quanto riguarda l'abitazione identificata al fg. 20 part. 36 legata alla part. 42 non vi è riscontro a livello urbanistico; catastalmente non vi è rappresentazione grafica. Sulla particella 42 è stato realizzato un ripostiglio non risultante urbanisticamente e catastalmente.

Al fine di regolarizzare dal punto urbanistico occorrerà presentare una sanatoria e variazione catastale a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

I presunti costi sono circa da € 1.000,00 a € 5.000,00 per sanzioni e oneri comunali oltre € 3.500,00 di spese tecniche.



A seguito dell'inoltro del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 25/09/2020, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

Piano Strutturale vigente:

**UTOE 11 Cerbaie;**

Invarianti:

Foglio di mappa 20:

• **Art. 11 PTCP - Aree fragili del territorio aperto** ad eccezione della e porzione delle P.le 57, 60;

### **LOTTO 3**

A seguito dell'inoltro del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 25/09/2020, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

a) Regolamento Urbanistico vigente:

Foglio di mappa 19:

**ZONA E5 – Agricola collinare delle Cerbaie** sulle P.le 40, 305;

Foglio di mappa 20:

**ZONA E5 – Agricola collinare delle Cerbaie;**

Vincoli:

• Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e R.D. 16/05/1926 n. 1126;

• **Beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n. 42** ad eccezione delle P.le 113, 340, 16 e porzione delle P.le 92, 342 del Fg. 20;

• **Rispetto Stradale (Nuovo Codice della Strada - Strada locale)** su porzione della P.la 305 del Fg. 19;

b) Piano Strutturale vigente:

**UTOE 11 Cerbaie;**

Invarianti:

Foglio di mappa 19:

• **Art. 11 PTCP - Aree fragili del territorio aperto** ad eccezione di porzione della P.la 305;

• Boschi sulla P.la 40;

• **Siti archeologici puntuali – classe 2** su porzione della P.la 305;

Foglio di mappa 20:

• **Boschi** sulle P.le 110, 107, 108, 102, 101, 103, 100, 79, 80, 88;

• **Il reticolo idrografico su porzione delle P.le 79, 80, 88, 100, 101.**

### **LOTTO 4**

Dalle visure effettuate presso il Comune di Fucecchio è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato antecedentemente al 1967 e successivamente trasformato e ampliato con Concessione Edilizia n° 446/84, successiva Concessione Edilizia a variante n°

*Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)*



289/89 del 31/07/1993 e Concessione edilizia per completamento opere n° 219/98 del 29/1/99. Per detto immobile non risulta rilasciato dal Comune di Fucecchio certificato di abitabilità.

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta conforme né all'ultima licenza edilizia suddetta né alla planimetria catastale depositata nel 2002 sia per difformità interne che esterne.

**Nello specifico:**

**al piano terra**

- il portico risulta in parte chiuso in muratura con h. di circa 1 m. ed in parte con vetrata senza la realizzazione degli scalini di fronte alla vetrata ma solo realizzati davanti alla porta d'ingresso;
- nell'ingresso prima di accedere al bagno ed alle scale è stato realizzato un infisso in legno per separare le due zone;
- nel locale soggiorno-cucina risulta realizzata una finestra di cm. 72 x 142 che affaccia sul tergo dell'edificio ed inoltre risulta annesso il locale autorimessa adibito a soggiorno con la realizzazione di un'apertura di comunicazione di cm. 157;
- nell'autorimessa adibita a soggiorno non è stata realizzata l'apertura nella parte tergale e nemmeno la prevista rampa d'accesso mentre vi sono 2 scalini;
- sul lato ovest in aderenza all'ex autorimessa è stato realizzato un sovrappiano utilizzato come terrazza;
- l'accesso alla cantina al piano seminterrato non avviene direttamente dalla scala come concessione ma risulta realizzata una rampa di accesso carrabile oltre alla realizzazione di un volume sottostante il sovrappiano dal quale poi si accede alla cantina;
- la scala per l'accesso al piano seminterrato risulta difforme in quanto è stata realizzata con accesso alla rampa suddetta

Dalle visure catastali risulta che l'intestazione è in giusto conto agli eseguiti.

Al fine di regolarizzare dal punto urbanistico occorrerà presentare una sanatoria e variazione catastale a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

I presunti costi sono circa da € 1.000,00 a € 5.000,00 per sanzioni e oneri comunali oltre € 3.500,00 di spese tecniche.



**LOTTO 5**

Dalle visure effettuate presso il Comune di Fucecchio è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato con Licenza Edilizia n° 11/1970 e successive Licenza Edilizie a variante n° 13/1971 e n° 218/1972 e in data 16/03/1973 è stata rilasciato Permesso di abitabilità.

In data 15/11/1979 è stata presentata domanda per costruzione patio ed è stata rilasciata la relativa Concessione per esecuzione di opere in data 7/10/1980 al n° 105/80.

E' stata approvata dal Comune anche la Concessione n° 132/2001 in data 24/5/2004 ma la stessa non è stata mai ritirata senza la realizzazione delle opere concesse.

Alla data del sopralluogo risultano delle difformità sia catastali che urbanistiche e nello specifico:

- modifica del vano scala per accedere al piano superiore, mediante chiusura parziale del portico con la realizzazione di un'unica rampa con accesso sul lato est del fabbricato e conseguente realizzazione di 2 servizi igienici, di cui uno finestrato, e 1 ripostiglio nel sottoscala, oltre ad un ulteriore bagno finestrato con disimpegno adiacente alla scala con accesso dal locale guardaroba tramite la demolizione della finestra e la realizzazione di una porta;
- chiusura parziale del collegamento tra il locale bar ed il locale pizzeria, mediante la realizzazione di un varco con larghezza di 90 cm.;
- chiusura parziale del collegamento tra il locale pizzeria e la sala ristorante, mediante la realizzazione di un varco con larghezza di 90 cm.;
- ampliamento del collegamento tra le due sale di somministrazione (identificate ai nn. 1 e 2 del rilievo);
- diversa rappresentazione grafica del camino ad uso girarrosto;
- diversa altezza della sala di somministrazione (identificata al n. 3 del rilievo) con demolizione di scalini di collegamento le sale e realizzazione di scalini sul fronte della finestra;
- ampliamento del collegamento dei due vani adibiti a cucina;
- realizzazione di un nuovo vano ad uso cucina e servizio igienico e wc con demolizione delle scale per accedere al resede tergale e successiva realizzazione delle scale in diversa collocazione;



- le scale esterne di accesso alla cucina esistente sono state demolite e ricostruite con la realizzazione di una terrazza prospiciente l'ingresso;
- al piano primo, il vano soffitta più piccolo risulta diviso 2 vani, ad uno dei quali si accede mediante la realizzazione di una porta posta frontalmente alle scale, nell'altro vano risultano realizzati dei tramezzi per la creazione di due ripostigli.

Dalle visure catastali risulta che l'intestazione è in giusto conto agli esecutivi.

Per quanto riguarda i locali deposito non risultano pratiche edilizie presentate al Comune di Fucecchio ma solo la rappresentazione catastale presentata nel 2019 avvenuta a seguito della soppressione nel fg. 18 della particella 65.

Al fine di regolarizzare dal punto urbanistico occorrerà presentare una sanatoria e variazione catastale a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

I presunti costi sono circa da € 1.000,00 a € 5.000,00 per sanzioni e oneri comunali oltre € 3.500,00 di spese tecniche.

A seguito dell'inoltro del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 25/09/2020, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

a) Regolamento Urbanistico vigente:

Foglio di mappa 18:

**ZONA E5 – Agricola collinare delle Cerbaie** sulle P.le 24, 65, 85, 156, 190;

**ZONA B8 – Insediamenti commerciali/direzionali sulle P.le 22 e 88;**

**ZONA F1.1 – Assetti infrastrutturali – sedi stradali** sulle P.le 155, 160, 173;

Vincoli:

• Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e R.D. 16/05/1926 n. 1126;

• **Beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n. 42** ad eccezione delle P.le 160, 173 e porzione delle P.le 22, 88, 155 del Fg. 18;

• **Rispetto Stradale (Nuovo Codice della Strada - Strada extraurbana secondaria)** sulla P.le 88 e porzione delle P.le 22 e 156 del Fg. 18;

• **Sito di Interesse Regionale n. 63 – Cerbaie e Sito di Importanza Comunitaria di cui alla DGRT n. 644/2004, nonché Zona Speciale di Conservazione di cui alla DGRT n. 454/2008 e L.R. n. 30 del 19/03/2015** sulle P.le del Fg. 18;

b) Piano Strutturale vigente:

**UTOE 11 Cerbaie;**

Invarianti:

Foglio di mappa 18:

• **Art. 10 PTCP - Ambiti di reperimento per l'istituzione dei parchi, riserve e AN-PIL;**

• **SIR Cerbaie;**

• **Boschi** sulla P.le 156 e su porzione delle P.le 22, 88, 85 e 190;



**10. VALORE DI MERCATO:****LOTTO 1**

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita non sono stati reperiti atti di immobili simili, ubicati nella zona, per gli anni 2017-2020, considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 1.360,00 = (milletrecentosessanta/00) per l'abitazione, € 540,00 per il box auto, € 505,00 per il magazzino.

Calcolo delle superfici e valori:

- superficie lorda appartamento circa mq 204,38
- superficie garage mq 55,42
- superficie magazzino circa mq 120,00
- Terreni seminativo mq 8.880,00

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari:

abitazione mq 204,38 x € 1.360,00 = € 277.956,80

calcolo usufrutto abitazione € 277.956,80 x 0,01% x 2000 = € 55.591,36

**valore nuda proprietà pignorata 7/24: € 64.856,57**

**valore piena proprietà pignorata 8/24: € 92.652,27**

magazzino mq 120 x € 505,00 = € 60.600,00

calcolo usufrutto magazzino € 60.600,00 x 0,01% x 2000 = € 12.120,00

**valore nuda proprietà pignorata 7/24: € 14.140,00**

**valore piena proprietà pignorata 8/24: € 20.200,00**

**box auto mq 55,42 x € 540,00 = € 29.926,80**

**Terreni mq 8.880,00 x € 1,99 = € 17.671,20**



**Totale € 239.446,84 (duecentotrentanovemilaquattrocentoquarantasei/84)**

**LOTTO 2**

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita non sono stati reperiti atti di immobili simili, ubicati nella zona, per gli anni 2017-2020, considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 1.360,00 = (milletrecentosessanta/00)

Calcolo delle superfici e valori:

- superficie lorda appartamento circa mq 208,65
- Terreni mq 7.890,00

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari :

**abitazione 208,65 x 1.360,00 = € 283.764,00 quota pignorata 3/4 pari ad € 212.823,00**

**Terreni 3.300 x 1,99 = € 6.567,00**

**Terreni 4.590 x 1,99 = € 9.134,10 quota pignorata 3/4 pari ad € 6.850,57**

**Totale € 226.240,57 (duecentoventiseimiladuecentoquaranta/57)**

**LOTTO 3**

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita non sono stati reperiti atti di terreni, ubicati nella zona, per gli anni 2017-2020, considerate la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato dei terreni nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di terreni simili a quelli oggetto di pignoramento



ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 0,37 = (zero/37) per bosco ceduo ; €/mq 0,43 = (zero/43) per bosco misto; €/mq 0,79 = (zero/79) per bosco alto ; €/mq 1,56 = (uno/56) per uliveto/vigneto; €/mq 1,53 = (uno/53) per seminativo arboreo; €/mq 1,98 = (uno/98) per seminativo

Calcolo delle superfici e valori:

- Piena proprietà bosco ceduo mq 5.710 x € 0,37 = **€ 2.112,70**
- Quota 15/24 bosco ceduo mq 380,00 x € 0,37 = **€ 87,87**
- Quota 3/4 bosco ceduo mq 1.900,00 x € 0,37 = **€ 527,25**
- Quota 3/4 bosco misto mq 1.620,00 x € 0,43 = **€ 522,45**
- Quota 3/4 bosco alto mq 730 x € 0,79 = **€ 432,52**
- Quota 15/24 uliveto/vigneto mq 2.140,00 x € 1,56 = **€ 2.086,50**
- Piena proprietà uliveto/vigneto mq 2.934,00 x € 1,56 = **€ 4.577,04**
- Quota 15/24 seminativo arboreo mq 3.942,00 x € 1,53 = **€ 3.769,54**
- Quota 3/4 seminativo arboreo mq 2.780 x € 1,53 = **€ 3.190,05**
- Piena proprietà seminativo arboreo mq 2.600,00 x € 1,53 = **€ 3.978,00**
- Quota 3/4 seminativo mq 1.760,00 x € 1,98 = **€ 2.613,60**

**Totale € 23.897,52 (ventitremilaottocentonovantasette/52)**

#### **LOTTO 4**

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita non sono stati reperiti atti di immobili simili, ubicati nella zona, per gli anni 2017-2020, considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di



fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 1.360,00 = (milletrecentosessanta/00)

Calcolo delle superfici e valori:

- superficie lorda circa mq 155,50

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari :

**abitazione 155,50 x 1.360,00 = € 211.480,00**

**Quota 3/4 pignorata € 158.610,00 (centocinquattottomilaseicentodieci/00)**

### **LOTTO 5**

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita non sono stati reperiti atti di immobili simili, ubicati nella zona, per gli anni 2017-2020, considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 1.185,00 = (millecentoottantacinque/00) per il locale commerciale, €/mq 505,00 per i magazzini ed €/mq 1,50 per i terreni

Calcolo delle superfici e valori:

- superficie lorda ristorante circa mq 610,00
- superficie lorda magazzini circa mq 173,00
- superficie terreni circa mq 7.683
- superficie terreni boschivi circa mq 8.510



Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari :

**fondo commerciale 610,00 x 1.185,00 = € 722.850,00**

**Magazzini 173,00 x 505 = € 87.365,00**

**Terreni seminativi 7683,00 x 1,50 = € 11.524,50**

**Terreni Boschivi 8.510,00 x 0,36 = € 3.063,60**

**Totale € 824.803,10 (ottocentoventiquattromilaottocentotre/10)**

#### 11. PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

##### **LOTTO 1**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei tempi per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad **€ 239.446,84 – 10% = € 215.502,16 = (duecentoquindicimilacinquecentodieci/16)**, che detratto di ulteriori 8.500 € per difformità, si arriva alla cifra di € 207.002,16 arrotondato a **€ 207.000,00 = (duecentosetteemila/00)** per la **quota oggetto di pignoramento, gravata da usufrutto ex art. 540 c.c.**

##### **LOTTO 2**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei tempi per l'eventuale liberazione dell'immobile.



Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 226.240,57 – 10% = € **203.616,52** = **(duecentotremilaseicentosedici/52)**, che detratto di ulteriori 8.500,00 € per difformità, si arriva alla cifra di € 195.116,52 arrotondato a € **195.000,0** = **(centonovantacinquemila/00)** per la quota oggetto di pignoramento.

### **LOTTO 3**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei tempi per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 23.897,52 – 10 % = € **21.507,77** = **(ventunomilacinquecentosette/77)**, arrotondato a € **21.500,00** = **(ventunomilacinquecento/00)** per la quota oggetto di pignoramento.

### **LOTTO 4**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei tempi per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad **quota 3/4 pignorata € 158.610,00 – 10% = € 142.749,00** = **(centoquarantaduemilasettecentoquarantanove/00)**, che detratto di ulteriori 8.500 € per difformità, si arriva alla cifra di € 134.249,00 arrotondato a € **134.000,00** = **(centotrentaquattromila/00)** per la quota 3/4 di piena proprietà.

### **LOTTO 5**



Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei tempi per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 824.803,10 – 10% = € **742.322,79** = **(settecentoquarantaduemilatrecentoventidue/79)**, che detratto di ulteriori 8.500 € per difformità, si arriva alla cifra di € 733.822,79 arrotondato a € **734.000,00** = **(settecentotrentaquattomila/00)**.

## 12. APPETIBILITA' SUL MERCATO

### LOTTO 1

I beni per le loro caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione, risultano appetibili sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*

fabbricati per la quota di 15/24 (part. 45 sub. 200, 201 e 202) e per la quota di 1/1 (part. 52)  
terreni per la piena proprietà

Il compendio pignorato **non risulta** divisibile in natura.

### LOTTO 2

I beni per le sue caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione, risultano poco appetibili sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*

fabbricati per la quota di 3/4

terreni per la quota di 1/1 (part. 57-118) e di 3/4 (part. 60-61-294-365)

Il compendio pignorato **non risulta** divisibile in natura

### LOTTO 3

I terreni per le sue caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione, risultano appetibili sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*



proprietà per la quota di 4/6 (fg. 20 part. 16, 79) ( fg. 19 part. 305), per la quota di 3/4 (fg. 20 part. 84, 85, 88, 92, 93, 94, 102, 103, 110, 342, 343) e per la piena proprietà (fg. 20 part. 80, 100, 101, 107, 108, 113, 340) (fg. 19 part. 40)

Il compendio pignorato **risulta** divisibile in natura

#### **LOTTO 4**

L'unità immobiliare per le sue caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione, risulta appetibile sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*

per la quota di 3/4

Il compendio pignorato **non risulta** divisibile in natura

#### **LOTTO 5**

I beni per le sue caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione, risultano appetibili sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*

L'atto di pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile sopradescritto.

### **9)BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:**

Ai sensi delle normative vigenti, essendo l'immobile di proprietà di soggetto privato, non è soggetto ad aliquota I.V.A.. Pertanto, l'acquirente sarà soggetto all'imposta di registro.

### **13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:**

#### **LOTTO 1**

Porzione di colonica libera su tre lati, di circa mq. 204,00 oltre sottotetto e logge, dislocata sul lato ovest al piano terreno, primo e sottotetto nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca. 27, composta da 7 vani, oltre cucina, 2 bagni e accessori con accesso pedonabile e carrabile da resede in comune con il sub. 201.

Unità immobiliare ad uso deposito posto al piano terra con accesso dal resede a comune con il sub. 200 di circa mq. 120,00, adibita in parte ad ufficio e in parte a magazzino oltre porzione utilizzata come pollaio.



Unità immobiliare ad uso garage posto al piano terra e primo adiacente al locale deposito costituito da un unico vano di circa mq. 55,42, con scala esterna in ferro per accedere al piano primo. Attualmente l'accesso al garage avviene dal resede part. 45 ma comunque confinante con Via Casabianca.

Due porzioni di terreno, confinanti con gli immobili in oggetto a destinazione seminativi arborei di circa 8.800 mq. incolti.

**FOGLIO 20**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
45	200	A/7	7	12 vani		Via Casabianca 27	€ 1.983,19
45	201	D/7				Via Casabianca 27	€ 1.132,36
45	202					Ben comune non cens	
52		C/6	6	35mq	54mq	Via Casabianca	€ 124,72

**FOGLIO 20**

PART.	Qualità Classe	superficie.	INDIRIZZO	REDDITO	
54	Seminativo	Are 06 ca 40	Via Casabianca	Domenicale € 2,31	Agrario € 1,65
120	Seminativo	Are 82 ca 40	Via Casabianca	€ 17,02	€ 12,77

fabbricati per la quota di 15/24 (part. 45 sub. 200, 201) oggetto di usufrutto ex art. 540 C.C. e per la quota di 1/1 (part. 52)

terreni per la piena proprietà,

Di seguito si riporta il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta

Valore di mercato **€ 239.446,84 (duecentotrentanovemilaquattrocentoquarantasei/84)**

**Prezzo a base d'asta € 207.000,00 (duecentosettemila/00)**

**LOTTO 2**

Porzione di colonica libera su tre lati, di circa mq. 208,00 dislocata sul lato est al piano terreno, primo e soffitta, nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca snc, composta da 7 vani oltre portico, 1 balcone, 2 bagni e accessori, con accesso esclusivo dalla particella 42.

Garage di circa mq. 14,00, posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca è stato annesso all'abitazione è utilizzato come cucina.

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



Appartamento per civile abitazione dislocata al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via Casabianca n° 266, composto da 2 vani catastali diruto con solai e copertura parzialmente crollati e pertanto non agibile.

Tre appezzamenti di terreno a destinazione seminativo-arboreo incolti per mq. 5.200,00 e due appezzamenti di terreno coltivato ad oliveto per mq. 2.640,00.

**FOGLIO 20**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
43	2	A/7	7	11,5vani	181 mq.	Via Casabianca snc	€ 1.900,56
43	3	C/6	8	14mq.	16mq.	Via Casabianca snc	€ 68,69
36-42		A/5	3	2 vani		Via Casabianca 266	€ 75,40

**FOGLIO 20**

PART.	Qualità Classe	superficie.	INDIRIZZO	REDDITO	
57	Seminativo	Are 20 ca 10	Via Casabianca	Domenicale € 4,15	Agrario € 3,11
60	Uliveto	Are 11 ca 70	Via Casabianca	€ 3,32	€ 4,23
61	Seminativo	Are 19 ca 00	Via Casabianca	€ 3,93	€ 2,94
294	Area rurale	Ca 50	Via Casabianca		
118	Seminativo	Are 12 ca 90	Via Casabianca	€ 2,66	€ 2,00
365	uliveto	Are 14 ca 70	Via Casabianca	€ 4,16	€ 5,31

fabbricati per la quota di 3/4

terreni per la quota di 1/1 (part. 57-118) e di 3/4 (part. 60-61-294-365)

Di seguito si riporta il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta

Valore di mercato € 226.240,57 (duecentoventiseimiladuecentoquaranta/57)

**Prezzo a base d'asta € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)**

**LOTTO 3**

Vari appezzamenti di terreno nel Comune di Fucecchio in prossimità di Via Casabianca di cui 8 con destinazione a bosco ceduo di are 79 ca 90, 1 a bosco misto di are 16 ca 20, 1 bosco alto di are 07 ca 30, 2 a vigneto di are 07 ca 74, 2 ad uliveto/vigneto di are 43 ca 00, 6 a seminativo arboreo di are 93 ca 22 e 2 a seminativo di are 17 ca 60.

**FOGLIO 20**

PART.	Qualità Classe	superficie.	REDDITO
-------	----------------	-------------	---------



16	Uliv./Vign.	Are 21 ca 40	Domenicale € 7,74	Agrario € 8,29
79	Bosco ceduo	Are 03 ca 80	€ 0,31	€ 0,06
84	Semin/arbor	Are 09 ca 00	€ 0,93	€ 0,70
85	Seminativo	Are 12 ca 00	€ 2,48	€ 2,17
88	Bosco misto	Are 16 ca 20	€ 1,51	€ 0,25
92	Senin/arbor	Are 10 ca 00	€ 2,07	€ 1,55
93	Bosco ceduo	Are 01 ca 40	€ 0,12	€ 0,02
94	Bosco ceduo	Are 01 ca 90	€ 0,16	€ 0,03
102	Bosco ceduo	Are 13 ca 10	€ 1,08	€ 0,20
103	Bosco alto	Are 07 ca 30	€ 0,60	€ 0,11
110	Seminativo	Are 05 ca 60	€ 1,16	€ 1,01
342	Semin/arbor	Are 08 ca 80	€ 1,82	€ 1,36
343	Bosco ceduo	Are 02 ca 60	€ 0,21	€ 0,04
80	Vigneto	Are 07 ca 10	€ 4,40	€ 3,30
100	Bosco ceduo	Are 12 ca 60	€ 1,95	€ 0,39
101	Bosco ceduo	Are 42 ca 60	€ 3,52	€ 0,66
107	Vigneto	Are 00 ca 64	€ 0,61	€ 0,43
108	Semin/arbor	Are 05 ca 10	€ 0,53	€ 0,40
113	Semibn/arbor	Are 20 ca 90	€ 2,16	€ 1,62
340	Uliv/vigneto	Are 21 ca 60	€ 7,81	€ 8,37

**FOGLIO 19**

PART.	Qualità Classe	superficie.	REDDITO	
305	Semin/arbor	Are 39 ca 42	Domenicale € 8,14	Agrario € 6,11
40	Bosco ceduo	Are 01 ca 90	€ 0,16	€ 0,03

proprietà per la quota di 4/6 (fg. 20 part. 16, 79) ( fg. 19 part. 305), per la quota di 3/4 (fg. 20 part. 84, 85, 88, 92, 93, 94, 102, 103, 110, 342, 343) e per la piena proprietà (fg. 20 part. 80, 100, 101, 107, 108, 113, 340) (fg. 19 part. 40)

Di seguito si riporta il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta

Valore di mercato € 23.897,52 (ventitremilaottocentonovantasette/52)

**Prezzo a base d'asta € 21.500,00 (ventunomilacinquecento/00)**

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



**LOTTO 4**

Terratetto libero su tre lati, di circa mq. 137,00 utili oltre circa mq. 20,00 terrazza e portico e mq. 16,50 la cantina dislocato al piano interrato, terreno e primo nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie 64 loc. Massarella composto da 4 vani oltre cucina, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 portico e 1 terrazza e cantina con accesso dal resede esclusivo entrando dal portico chiuso da finestra e porta in alluminio e vetro, troviamo al piano terra rialzato la sala da pranzo con cucina e la sala (catastalmente e urbanisticamente vano destinato ad autorimessa), proseguendo nel disimpegno troviamo un bagno, un vano utilizzato come sbratto ed un ripostiglio sottoscala dove è installata la caldaia.

Al piano interrato c'è un locale ad uso cantina, di mq 20,00 con accesso sul tergo dell'edificio oltre da una rampa carrabile.

Il garage risultante sia in Catasto che in Comune posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie risulta annesso all'abitazione e utilizzato come soggiorno.

**FOGLIO 9**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
158	1	A/7	4	7,5vani	151 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 774,69
41	2						
158	2	C/6	6	25 mq.	28mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 81,96

per la quota di 3/4

Di seguito si riporta il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta

Valore di mercato € 158.610,00 (centocinquantoottomilaseicentodieci/00)

**Prezzo a base d'asta € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)**

**LOTTO 5**

Fabbricato adibito a ristorante, dislocato al piano sottostrada, terreno e soffitta nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie 67 loc. Massarella di mq. 610 con cantina al piano seminterrato oltre resede circostante adibito in parte a parcheggio ed in parte a giardino con accesso diretto dalla pubblica via.

Sono inoltre presenti 4 locali di circa mq. 172,00 ad uso magazzino/deposito funzionali all'attività del ristorante situati nel lato sud rispetto al fabbricato principale.

Dieci appezzamenti di terreni limitrofi in parte funzionali alla struttura di mq. 7.683,00 e in parte a bosco ceduo di mq. 8.510,00



## FOGLIO 18

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
87		C/1	3	593mq.	610 mq.	Via delle Cerbaie 67	€10320,93
222(ex 65)		C/2	1	17mq.	18 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 24,58
223(ex 65)		C/2	1	8 mq.	8 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 11,57
224(ex 65)		C/2	1	9 mq.	9 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 13,01
225(ex 65)		C/2	1	139 mq.	137mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 201,01

## FOGLIO 18

PART.	Qualità Classe	superficie.	REDDITO	
22	Semin/arbor	Are 24 ca 40	Domenicale € 2,52	Agrario € 1,89
24	Seminativo	Are 15 ca 20	€ 3,14	€ 2,75
221(ex 65)	Semin/arbor	Are 17 ca 67	€ 1,83	€ 1,37
85	Bosco ceduo	Are 05 ca 70	€ 0,88	€ 0,18
88	Semin/arbor	Are 02 ca 32	€ 0,48	€ 0,36
155	Semin/arbor	Are 08 ca 08	€ 0,83	€ 0,63
156	Semin/arbor	Are 08 ca 72	€ 0,90	€ 0,68
160	Semin/arbor	Are 00 ca 36	€ 0,04	€ 0,03
173	Semin/arbor	Are 00 ca 08	€ 0,02	€ 0,01
190	Bosco ceduo	Are 79 ca 40	€ 12,30	€ 2,46

Per la piena proprietà

Di seguito si riporta il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta

Valore di mercato € 824.803,10 (ottocentoventiquattromilaottocentotre/10)

**Prezzo a base d'asta € 734.000,00 (settecentotrentaquattromila/00)**

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

**Allegati:**

Via Delle Betulle n°31 – 50013 Campi Bisenzio (FI) tel./fax 055/8027710  
email [stlino\\_tin@virgilio.it](mailto:stlino_tin@virgilio.it) pec [pasquale.dancora@geopec.it](mailto:pasquale.dancora@geopec.it)



- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali/estratti di mappa;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 5) Certificato di residenza;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Tabella riepilogativa
- 9) Rilievi
- 10) Allegati vari.

Campi Bisenzio, li 09 Maggio 2022

Il C.T.U.  
Geom. Pasquale D'Ancora

