
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare di Lajatico Soc. Coop. P.A.

Codice fiscale: 00139860506

Partita IVA: 00139860506

Via Guelfi 2

56030 - Lajatico (PI)

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	11
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli	13
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli	14
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	21



Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni	22
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 3	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	28
Patti	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 4	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	33



Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	33
Patti.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 5.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	39
Patti.....	39
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 6.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Confini.....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali.....	46



Precisazioni	47
Patti	47
Stato conservativo	47
Parti Comuni	47
Servitù, censo, livello, usi civici	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Lotto 7	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità.....	49
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali.....	52
Precisazioni	52
Patti	52
Stato conservativo	52
Parti Comuni	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali	53
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 8	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali.....	56
Precisazioni	56
Patti	56



Stato conservativo	56
Parti Comuni	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Vincoli od oneri condominiali	58
Lotto 9	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità.....	59
Confini	59
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali	59
Dati Catastali.....	60
Precisazioni	60
Patti	60
Stato conservativo.....	60
Parti Comuni	60
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Stato di occupazione.....	60
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali	62
Stima / Formazione lotti.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	63
Lotto 3	64
Lotto 4	64
Lotto 5	65
Lotto 6	66
Lotto 7	66
Lotto 8	67
Lotto 9	67
Riserve e particolarità da segnalare	68



Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	69
Lotto 3	69
Lotto 4	69
Lotto 5	70
Lotto 6	70
Lotto 7	70
Lotto 8	70
Lotto 9	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	73
Lotto 4	73
Lotto 5	73
Lotto 6	74
Lotto 7	74
Lotto 8	74
Lotto 9	75



INCARICO

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email robertobargellini@gmail.com, PEC roberto.bargellini@archiworldpec.it, Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 22-05-2025 comunicavo al sig. [REDACTED] per la parte [REDACTED] l'avvenuto incarico ricevuto.

In data 12-06-2025 effettuavo il sopralluogo sulle proprietà di [REDACTED] ed in data 13-06-2025 effettuavo il sopralluogo sulle proprietà di [REDACTED]

In data 01-07-2025 ho inviato via pec la presente relazione alle parti debitorie

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino (Coord. Geografiche: 43°45' 59.89"N -10°19' 57.40E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino (Coord. Geografiche: 43°45' 58.95"N - 10°19' 58.17E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino (Coord. Geografiche: 43°45' 57.10"N-10°19' 57.52" E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari (Coord. Geografiche: 43°31'16.69"N-10°36' 29.46"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli. (Coord. Geografiche: 43°33'33.79" N-10°38'07.48"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli. (Coord. Geografiche: 43°33'33.79" N-10°38'07.48"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli. (Coord. Geografiche: 43°33'33.79" N-10°38'04.66"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli. (Coord. Geografiche: 43°33'33.79" N-10°38'04.66"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VECCHIANO (PI) - VIALE DEI PINI N°175 LOC. MIGLIARINO

Immobile terra tetto (piano terra e primo)ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno,letto ,vano scala per accedere al P.1° e vano cantina con accesso da cortile esterno.Piano Primo:bagno, 4 camere di cui una utilizzata come palestra e un vano ripostiglio .



E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini ed una corte sul lato retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIALE DEI PINI N°175 LOC.MIGLIARINO

Immobile terra tetto ad uso magazzino composto da tre locali più un locale w.c. .

E' parte integrante dell'immobile un'ampia corte catastalmente identificata con la particella catastale 137, comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



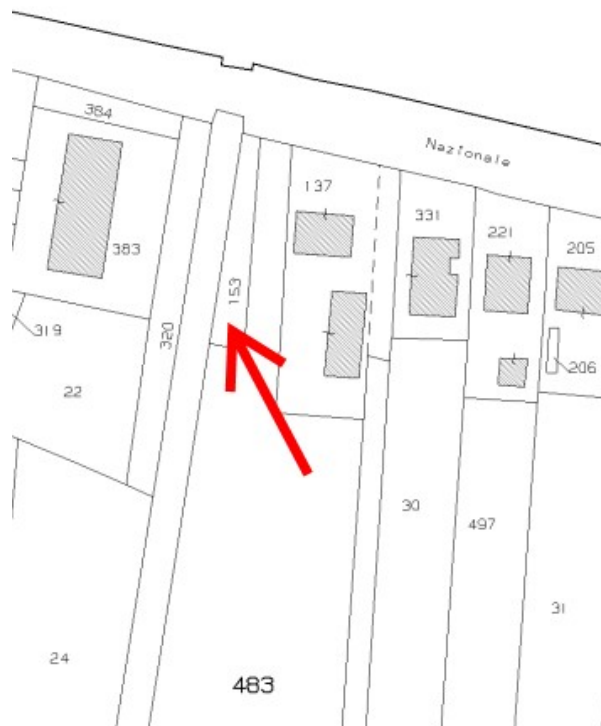


BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIALE DEI PINI N°175 LOC MIGLIARINO

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VECCHIANO (PI) - VIALE DEI PINI N°175 LOC. MIGLIARINO

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA FERRONE N°1 CASCIANA TERME LARI

Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagnetto ,lavanderia bagno grande ,n.2 letto ,vano scala tipo a chiocciola per accesso al P.sottotetto ; vano tecnico con accesso da loggiato esterno ,loggiato esterno oltre di un sottotetto .

E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale.

Si accede alla proprietà dalla strada di via del Ferrone tramite un passo dalla particella 640 non oggetto della seguente procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA DEI FONTINI ,NEI PRESSI DELLA AZIENDA AGR.SARDELLI.

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA DEI FONTINI ,NEI PRESSI DELLA AZIENDA AGR.SARDELLI.

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

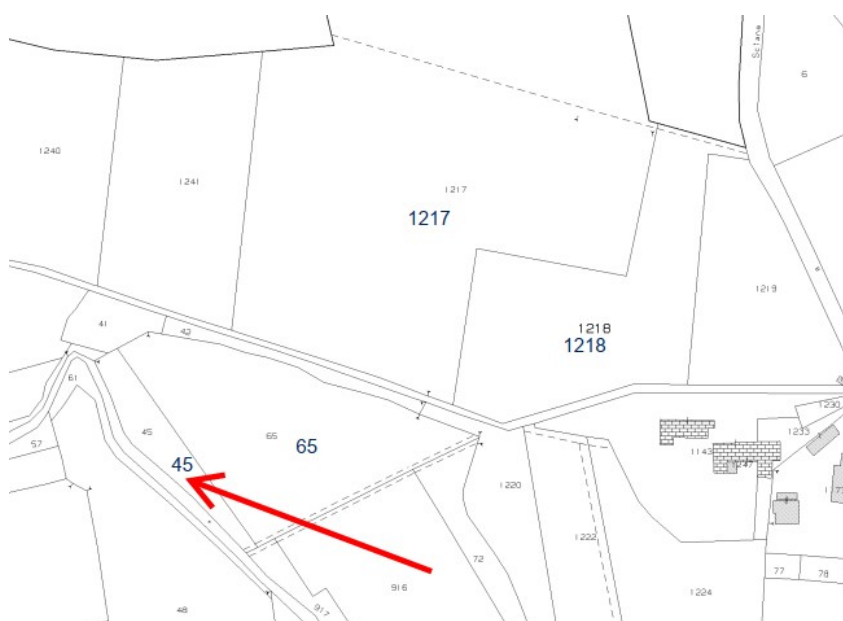


BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA DEI FONTINI ,NEI PRESSI DELLA AZIENDA AGR.SARDELLI.

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA DEI FONTINI ,NEI PRESSI DELLA AZIENDA AGR.SARDELLI.

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 loc. Migliarino-Vecchiano –(PI)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Coniugato con [REDACTED]. Sull [REDACTED]
[REDACTED] non risultano annotazioni.



CONFINI

Sul lato nord con la particella 331,a sud e a ovest con la particella 483 anch'essa oggetto di esecuzione,a est con via dei Pini .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	98,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,95 m	Primo
Giardino	1500,00 mq	1500,00 mq	0,18	270,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-VARIAZIONE del 19/01/2009 Pratica n. PI0009710 in atti dal 19/01/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.623.1/2009)

-Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT.N. PI0200923 DEL 13/10/2011

-VARIAZIONE del 19/01/2009 Pratica n. PI0009710 in atti dal 19/01/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.623.1/2009).

-VARIAZIONE del 27/10/2012 Pratica n. PI0161329 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.19967.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

-Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/01/2009, prot. n. PI0009710.

-1. Atto del 18/04/2024 Pubblico ufficiale DI PERNA ANNALISA Sede VECCHIANO (PI) Repertorio n.24991 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6387.1/2024 Reparto PI di PISA in atti dal 07/05/2024

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	137	1		A2	1	11	203 mq	1354,92 €		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel Piano terra in planimetria catastale non risulta l'abbattimento del muro di divisione tra il locale cucina sul lato sud e l'adiacente vano sul lato nord. Inoltre non risulta l'abbattimento della muratura posta avanti il vano scala che delimitava il vano ingresso sul lato nord.

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ; -indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità

PATTI

Non ci sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio per quanto riguarda gli interni ,scarso invece per quanto riguarda l'esterno.

PARTI COMUNI

E' da considerare comune al fabbricato A/2 l'adiacente immobile ad uso C/2 (Foglio 39 Particella 137 Subalterno 2) posto sul lato sud e l'area esterna ad uso giardino sul lato nord e corte sul lato sud catastalmente



identificata nella particella accatastata all'urbano n.137 .Oltre lo stradello da via dei Pini per l'accesso alla proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Muratura mista . Esposizione: sud -nord -est -ovest Altezza interna utile media: = mt 3,65 .Strutture verticali: in muratura mista .Tamponamenti in laterizio . . Copertura: piana .Manto di copertura: lamiera grecata. Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna:cemento. Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni risultano di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] codice fiscal [REDACTED] cui sono pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:

-Atto ai rogiti del Notaio Enzo D'Alessandro di San Giuliano Terme in data 21 ottobre 1967 rep. al n.n. 23709, trascritto a Pisa il 26-10-1967 n.6644 di particolare, con il quale [REDACTED] (nato a Vecchiano [REDACTED] acquista, unitamente a maggior consistenza ,la piena proprietà dei beni in oggetto.

- Successione testamentaria in morte del predetto [REDACTED] dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pisa ed ivi classificata al n. 97 vol. 624, nonché trascritta a Pisa il 10 marzo 1994 al n. 2165 di particolare a favore del figlio [REDACTED] er i beni in oggetto; successione regolata dal testamento pubblico ricevuto dal Notaio Salvatore Policardo di Vecchiano in data 21 gennaio 1985, pubblicato con verbale ai rogiti in data 16 settembre 1991, dello rep.n. 35178/7215, registrato Pisa il 16-11-1991 rep.n. 35178/7215 registrato a Pisa il 26 settembre 1991 al n. 1949 e trascritto a Pisa il 9-10-1991 al n. 8182 di particolare a favore "[REDACTED]";

- Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa ed ivi classificata al n. 1431/9990, nonché trascritta a Pisa il 27 ottobre 2010 al n. 12313 di particolare(modificativa dei nella precedente dichiarazione n. 97 vol. 624); più in particolare [REDACTED] generalizzato come nato a [REDACTED]; non si rinvennero nei pubblici registri immobiliari di Pisa trascrizioni relative all'accettazione dell'eredità morendo dismessa da Valentini Giovanni a favore di Valentini Primo, successione tuttavia aperta ante ventennio;

-Successione legittima in morte del predetto [REDACTED] aperta abintestate il 22 dicembre 2021 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa ed ivi classificata al n. 547752/88888/22, nonché trascritta a Pisa il 29 dicembre 2022 al n. 19751 di particolare), dalla quale risulta



che nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, i [REDACTED] nata a [REDACTED] ed in [REDACTED] ed i figli [REDACTED] - salvo il diritto di USO e di abitazione ex-legal [REDACTED] sull'unità abitativa, oggetto successivamente rinunziato come infra precisato -; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pisa il 6 maggio 2024 al n. 6388 di particolare;

- Atto ai rogiti del Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano in data 18 aprile 2024, rep. n. 24991/12678, con il quale le predette [REDACTED] hanno rinunciato puramente e semplicemente e senza alcun corrispettivo ai diritti loro spettanti - pari tali diritti a complessivi 2/3 (due terzi) dell'intero in piena proprietà.) sui beni immobili in oggetto; [REDACTED] ha altresì rinunciato al diritto di uso e di abitazione spettante sull'unità abitativa; si precisa che in tale atto è intervenuto il signor [REDACTED] al solo fine di prendere atto della rinuncia effettuata e degli effetti della medesima nei suoi confronti; tale rinuncia è stata trascritta a Pisa il 6 maggio 2024 al n. 6387 di particolare contro le predette [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Secondo la relazione notarile presente in atti, compilata dal notaio Dott.ssa FRANCESCA ACCIAIOLI Notaio in Pisa in data 21-01-2025, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 31/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 19516 del registro generale ed al n. 2955 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di [REDACTED] [REDACTED], contra [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO); nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare, e particella 483 (Natura T-TERRENO) consistenza 52 are;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 446 del registro generale ed al n. 326 del registro particolare. A favore della [REDACTED] e contr [REDACTED]; colpisce, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO), nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare particella 483 (Natura T-TERRENO), e consistenza 52 are.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ,nonchè tutta la particella 137 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "Aree urbanizzate di recente formazione "che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni rilasciate. In particolare le opere interne di demolizione risultano del tutto abusive . Per sanare la difformità dovrà essere presentata presso il Comune di Vecchiano una Attestazione di Conformità in Sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 5000,00 circa, comprensivi di sanzione.

Salvo quanto sarà prescritto all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa elaborati scritto- grafici di dettaglio dalle competenti autorità.

Alla luce di quanto sopra , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto , quanto contenuto nella relazione è da intendersi formulato in termini orientativi .

Per quanto attiene gli importi economici ,sono stati previsti in indirizzo prudenziale,e può essere soggetto a possibili modificazioni .

AUTORIZZAZIONI RILASCIATE DAL COMUNE DI VECCHIANO (PI)

Pratica	DataPres.	Protocollo	Richiedenti	Indirizzo
20/1969 PRATICHE EDILIZIE- CONCESSIONE NON ONEROSA	23/01/1969	69/00527(23/01/1969)	[REDACTED]	Viale dei PINI
23/1971 PRATICHE EDILIZIE- CONCESSIONE NON ONEROSA	12/01/1971	71/00252(12/01/1971)	[REDACTED]	Viale de iPINI
COND-1238/1986-A CONDONO-CONDONO EDILIZIO	30/09/1986	86/10102(30/09/1986)	[REDACTED]	Viale dei PINI
COND-1238/1986-B CONDONO-CONDONO EDILIZIO	30/09/1986	86/10102(30/09/1986)	[REDACTED]	Viale dei PINI



242/1988 PRATICHE EDILIZIE - CONCESSIONE NON ONEROSA	04/05/1988	88/05058(04/05/1988)	[REDACTED]	Viale dei PINI 163
329/1990 PRATICHE EDILIZIE- CONCESSIONE NON ONEROSA	16/06/1990	90/06600(16/06/1990)	[REDACTED]	Viale dei PINI 163
320/1999 PRATICHE EDILIZIE- AUTORIZZAZIONE NON ONEROSA	31/05/1999	99/07913(31/05/1999)	[REDACTED]	Viale dei PINI
201/2002 PRATICHE EDILIZIE- MANUTENZIONE	26/04/2002	02/5377(26/04/2002)	[REDACTED]	Viale dei PINI
97/2012 PRATICHE EDILIZIE- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	16/03/2012	3939 (16/03/2012)	[REDACTED]	Viale dei PINI 175
48/2013 PRATICHE EDILIZIE- SCIA NON ONEROSA	12/02/2013	2730(12/02/2013)	[REDACTED]	Viale dei PINI 175
401/1988 PRATICHE EDILIZIE CONCESSIONE NON ONEROSA	-03/08/1988	88/08302(03/08/1988)	[REDACTED]	Viale dei PINI 175
441/1988 PRATICHE EDILIZIE -CONCESSIONE NON ONEROSA	10/09/1988	88/09395(10/09/1988)	[REDACTED]	Viale dei PINI 175
32/1970 ABITABILITA'/AGIBILITA'	19/11/1970		[REDACTED]	

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Coniugato con [REDACTED]. Sull'atto di matrimonio trascritto [REDACTED] non risultano annotazioni.

CONFINI

Sul lato nord ,con il sub 1 della part.137 .Sul lato sud ed ovest con particella 483 sul lato est con stradello campestre .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	3,65 m	Terra
Cortile	240,00 mq	240,00 mq	0,10	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-VARIAZIONE del 19/01/2009 Pratica n. PI0009710 in atti dal 19/01/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.623.1/2009)



-Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT.N. PI0200923 DEL 13/10/2011

-VARIATIONE del 19/01/2009 Pratica n. PI0009710 in atti dal 19/01/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.623.1/2009).

-VARIATIONE del 27/10/2012 Pratica n. PI0161329 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.19967.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

-Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/01/2009, prot. n. PI0009710.

-1. Atto del 18/04/2024 Pubblico ufficiale DI PERNA ANNALISA Sede VECCHIANO (PI) Repertorio n.24991 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6387.1/2024 Reparto PI di PISA in atti dal 07/05/2024

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	137	2	2	C2	U	79	87 mq	236,64 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel primo vano ad uso locale di sgombero sul lato nord ,è stata realizzata una cucina con pranzo .Uso non compatibile con la destinazione catastale . Sul lato sud è stato realizzato un locale frigorifero del tutto abusivo.

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ; -indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche circa il rispetto dei



dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità

PATTI

Non ci sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre per quanto riguarda gli interni ,scarso invece per quanto riguarda l'esterno.

PARTI COMUNI

E' da considerare comune al fabbricato C/2 l'adiacente immobile ad uso A/2 (Foglio 39 Particella 137 Subalterno 1) posto sul lato nord e l'area esterna ad uso giardino sul lato nord e corte sul lato sud catastalmente identificata nella particella accatastata all'urbano n.137 ,oltre lo stradello da via dei Pini per l'accesso alla proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Muratura mista . Esposizione: sud -nord -est -ovest Altezza interna utile media: = mt 3,65 .Strutture verticali: in muratura mista .Tamponamenti in laterizio . Copertura: Piana .Manto di copertura: pannello grecato in metallo. Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in cemento . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero



-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 19516 del registro generale ed al n. 2955 del registro

particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore

), contra a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO) nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare, e particella 483 (Natura T-TERRENO) consistenza 52 are;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 446 del registro generale ed al n. 326 del registro particolare. A favore della

, e contra ; colpisce, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO), nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare particella 483 (Natura T-TERRENO), e consistenza 52 are.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, nonché tutta la particella 137 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "Aree urbanizzate di recente formazione" che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni rilasciate. In particolare non risulta l'autorizzazione per la trasformazione del locale sgombero sul lato nord in cucina -pranzo. Non risulta inoltre l'autorizzazione per la realizzazione del vano sul lato sud ad uso frigorifero. Per sanare la difformità dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi originali mediante la demolizione del locale frigorifero e ripristino a magazzino del locale cucina. Il costo stimato è di € 3000



AUTORIZZAZIONI RILASCIATE DAL COMUNE DI VECCHIANO (PI)

Pratica	DataPres.	Protocollo	Richiedenti	Indirizzo
20/1969 PRATICHE EDILIZIE- CONCESSIONE NON ONEROSA	23/01/1969	69/00527(23/01/1969)	[REDACTED]	Viale dei PINI
23/1971 PRATICHE EDILIZIE- CONCESSIONE NON ONEROSA	12/01/1971	71/00252(12/01/1971)	[REDACTED]	Viale de iPINI
COND-1238/1986-A CONDONO-CONDONO EDILIZIO	30/09/1986	86/10102(30/09/1986)	[REDACTED]	Viale dei PINI
COND-1238/1986-B CONDONO-CONDONO EDILIZIO	30/09/1986	86/10102(30/09/1986)	[REDACTED]	Viale dei PINI
242/1988 PRATICHE EDILIZIE - CONCESSIONE NON ONEROSA	04/05/1988	88/05058(04/05/1988)	[REDACTED]	Viale dei PINI 163
329/1990 PRATICHE EDILIZIE- CONCESSIONE NON ONEROSA	16/06/1990	90/06600(16/06/1990)	[REDACTED]	Viale deiPINI163
320/1999 PRATICHE EDILIZIE- AUTORIZZAZIONE NON ONEROSA	31/05/1999	99/07913(31/05/1999)	[REDACTED]	Vialedei PINI
201/2002 PRATICHE EDILIZIE- MANUTENZIONE	26/04/2002	02/5377(26/04/2002)	[REDACTED]	Viale dei PINI
97/2012 PRATICHE EDILIZIE- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	16/03/2012	3939 (16/03/2012)	[REDACTED]	Viale dei PINI 175
48/2013 PRATICHE EDILIZIE- SCIA NON ONEROSA	12/02/2013	2730(12/02/2013)	[REDACTED]	Vialedei PINI 175
401/1988 PRATICHE EDILIZIE CONCESSIONE NON ONEROSA	-03/08/1988	88/08302(03/08/1988)	[REDACTED]	Vialedei PINI 175
441/1988 PRATICHE EDILIZIE -CONCESSIONE NON ONEROSA	10/09/1988	88/09395(10/09/1988)	[REDACTED]	Vialedei PINI 175
32/1970 ABITABILITA'/AGIBILITA'	19/11/1970		[REDACTED]	



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Coniugato con [REDACTED]. Sull'atto di matrimonio trascritto [REDACTED] non risultano annotazioni.

CONFINI

Sul lato nord via dei Pini , Sul lato ovest stradello campestre , sul lato est e sud con particella 483

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-Impianto meccanografico del 02/03/1977

-TABELLA DI VARIAZIONE del 20/04/1994 Pratica n.PI0172860 in atti dal 30/09/2003 (n. 9.1/1994) Notifica in corso con protocollo n. PI0187161 del 28/10/2003 Annotazioni: variazione di qualita' su dichiarazione di parte. per parificazione con orto irr.

-TABELLA DI VARIAZIONE del 17/04/2008 Pratica n.PI0131871 in atti dal 17/04/2008 PROT. 131560/2008 (n. 47313.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n.PI0137772 del 24/04/2008

Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte.

-TESTAMENTO PUBBLICO del 04/06/1991 - UR Sede PISA (PI) Registrazione n. 1949 registrato in data 26/09/1991 - Voltura n. 554.1/1992 in atti dal 30/09/1993.

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1991 - UR Sede PISA (PI)

Registrazione Volume 9990 n. 1431 registrato in data 01/09/2010 - SUCC. A [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 6770.1/2010 - Pratica n.PI0151556 in atti dal 08/09/2010.

-SUCCESIONE EX LEGE di [REDACTED] del 22/12/2021 Sede PISA (PI) Registrazione Volume 88888 n. 547752 registrato in data 21/12/2022 - Trascrizione n. 19751.1/2022 Reparto PI di PISA in atti dal 30/12/2022-

-Atto del 18/04/2024 Pubblico ufficiale DI PERNA ANNALISA Sede VECCHIANO (PI) Repertorio n.

24991 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6387.1/2024 Reparto PI di PISA in atti dal 07/05/2024

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	153				Seminativo	2	2 are 20 centiare mq	1,14 €	0,74 €	

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ; -indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si



ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità

PATTI

Non ci sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è normale.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni da considerare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni risultano di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], cui sono pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:

-Atto ai rogiti del Notaio Enzo D'Alessandro di San Giuliano Terme in data 21 ottobre 1967 rep. al n.n. 23709, trascritto a Pisa il 26-10-1967 n.6644 di particolare, con il quale [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] acquista, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni in oggetto.

- Successione testamentaria in morte del predetto [REDACTED] apertasi il 4 giugno 1991 dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pisa ed ivi classificata al n. 97 vol. 624, nonché trascritta a Pisa il 10 marzo 1994 al n. 2165 di particolare a favore del figlio [REDACTED] er i beni in oggetto; successione regolata dal testamento pubblico ricevuto dal Notaio Salvatore Policardo di Vecchiano in data 21



gennaio 1985, pubblicato con verbale ai rogiti in data 16 settembre 1991, dello rep.n. 35178/7215, registrato Pisa il 16-11-1991 rep.n. 35178/7215 registrato a Pisa il 26 settembre 1991 al n. 1949 e trascritto a Pisa il 9-10-1991 al n. 8182 di particolare a favore [REDACTED]";

- Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa ed ivi classificata al n. 1431/9990, nonché trascritta a Pisa il 27 ottobre 2010 al n. 12313 di particolare (modificativa della precedente dichiarazione n. 97 vol. 624); più in particolare [REDACTED] è stato correttamente generalizzato come nato a Vecchiano il 28 gennaio 1935, codice fiscale [REDACTED]; non si rinvennero nei pubblici registri immobiliari di Pisa trascrizioni relative all'accettazione dell'eredità morendo dismessa da [REDACTED], successione tuttavia aperta ante ventennio;

- Successione legittima in morte del predetto [REDACTED], aperta ab intestato il 22 dicembre 2021 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa ed ivi classificata al n. 547752/88888/22, nonché trascritta a Pisa il 29 dicembre 2022 al n. 19751 di particolare), dalla quale risulta che nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, il coniuge [REDACTED] (nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ed in ed i figli [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] - salvo il diritto di USO e di abitazione ex-legal [REDACTED]

Piera sull'unità abitativa, oggetto successivamente rinunciato come infra precisato -; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pisa il 6 maggio 2024 al n. 6388 di particolare;

- Atto ai rogiti del Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano in data 18 aprile 2024, rep. n. 24991/12678, con il quale le predette [REDACTED] hanno rinunciato puramente e semplicemente e senza alcun corrispettivo ai diritti loro spettanti - pari tali diritti a complessivi 2/3 (due terzi) dell'intero in piena proprietà.) sui beni immobili in oggetto; la signora [REDACTED] ha altresì rinunciato al diritto di uso e di abitazione spettante sull'unità abitativa; si precisa che in tale atto è intervenuto il sign. [REDACTED] al solo fine di prendere atto della rinuncia effettuata e degli effetti della medesima nei suoi confronti; tale rinuncia è stata trascritta a Pisa il 6 maggio 2024 al n. 6387 di particolare contro le predette [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Secondo la relazione notarile presente in atti, compilata dal notaio Dott.ssa FRANCESCA ACCIAIOLI Notaio in Pisa in data 21-01-2025, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 31/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 19516 del registro generale ed al n. 2955 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquanta mila/00) a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contra [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO) nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare, e



particella 483 (Natura T-TERRENO)consistenza 52 are;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 446 del registro generale ed al n. 326 del registro particolare.A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (PI), codice fiscale [REDACTED] e contra [REDACTED]; colpisce, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO), nonchè i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare particella 483 (Natura T-TERRENO) , e consistenza 52 are.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 153 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra in parte nelle "Aree urbanizzate di recente formazione "che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni rilasciate. Su questa particella (lato sud della part. 153), è stata realizzata una tettoia ad uso ricovero mezzi agricoli senza alcuna autorizzazione ad edificare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Coniugato con [REDACTED]. Sull'atto di matrimonio trascritto [REDACTED] non risultano annotazioni

CONFINI

Sul lato nord via dei Pini , Sul lato ovest part.153 e stradello agricolo , sul lato est part.137 e stradello agricolo sul lato sud con stradello agricolo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5200,00 mq	5200,00 mq	1	5200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5200,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 20/09/1995 MOD 26 15/92 (n. 1.75/1995)

Annotazione di immobile: con diritto alla strada num 90 del f 39 Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche

dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: VECCHIANO (L702) (PI)

Foglio 39 Particella 29

Foglio 39 Particella 137 Subalterno 1

Foglio 39 Particella 137

Foglio 39 Particella 138

-VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 20/09/1995 MOD 26 15/92 (n. 1.75/1995)

Annotazione di immobile: con diritto alla strada num 90 del f 39

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: VECCHIANO (L702) (PI)

Foglio 39 Particella 137Subalterno 1

Foglio 39 Particella 137

Foglio 39 Particella 29

Foglio 39 Particella 138

- VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/1991 - UR Sede PISA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 1431 registrato in data 01/09/2010 - RETT SUCC [REDACTED] VOLT.151556 Voltura n. 6790.1/2010 -

Pratica n. PI0154465 in atti dal 09/09/2010

-VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 20/09/1995 MOD 26 15/92 (n. 1.75/1995)

-SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 22/12/2021 Sede PISA (PI) Registrazione Volume 88888 n. 547752 registrato in data 21/12/2022 -

Trascrizione n. 19751.1/2022 Reparto PI di PISA in atti dal 30/12/2022

-Atto del 18/04/2024 Pubblico ufficiale DI PERNA ANNALISA Sede VECCHIANO (PI) Repertorio n.

24991 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6387.1/2024 Reparto PI di PISA in atti dal 07/05/2024

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	483				Seminativo	1	52 are	40,28 €	24,17 €	

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ; -indagini specifiche mirate a verificare se



nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Non ci sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è normale.

PARTI COMUNI

Va considerato comune alle altre particelle oggetto di esecuzione lo stradello da via dei Pini per l'accesso alla proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni risultano di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] cui sono pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:



-Atto ai rogiti del Notaio Enzo D'Alessandro di San Giuliano Terme in data 21 ottobre 1967 rep. al n.n. 23709, trascritto a Pisa il 26-10-1967 n.6644 di particolare, con il q [REDACTED] (nato [REDACTED] i [REDACTED]) acquista, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni in oggetto.

- Successione testamentaria in morte del prede [REDACTED] dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pisa ed ivi classificata al n. 97 vol. 624, nonché trascritta a Pisa il 10 marzo 1994 al n. 2165 di particolare a favore del figlio [REDACTED] per i beni in oggetto; successione regolata dal testamento pubblico ricevuto dal Notaio Salvatore Policardo di Vecchiano in data 21 gennaio 1985, pubblicato con verbale ai rogiti in data 16 settembre 1991, dello rep.n. 35178/7215, registrato Pisa il 16-11-1991 rep.n. 35178/7215 registrato a Pisa il 26 settembre 1991 al n. 1949 e trascritto a Pisa il 9-10-1991 al n. 8182 di particolare a favore "[REDACTED]";

- Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa ed ivi classificata al n. 1431/9990, nonché trascritta a Pisa il 27 ottobre 2010 al n. 12313 di particolare (modificativa dei nella precedente dichiarazione n. 97 vol. 624); più in particolare [REDACTED] è stato correttamente generalizzato come nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; non si rinvennero nei pubblici registri immobiliari di Pisa trascrizioni relative all'accettazione dell'eredità morendo dismessa da [REDACTED], successione tuttavia aperta ante ventennio;

- Successione legittima in morte del predetto [REDACTED] aperta abintestate il 22 dicembre 2021 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa ed ivi classificata al n. 547752/88888/22, nonché trascritta a Pisa il 29 dicembre 2022 al n. 19751 di particolare), dalla quale risulta che nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, il coniuge [REDACTED] 8, codice fiscale [REDACTED] ed in ed i figli [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]) - salvo il diritto di USO e di abitazione ex-lege [REDACTED] Piera sull'unità abitativa, oggetto successivamente rinunciato come infra precisato -; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pisa il 6 maggio 2024 al n. 6388 di particolare;

- Atto ai rogiti del Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano in data 18 aprile 2024, rep. n. 24991/12678, con il quale le predette [REDACTED] hanno rinunciato puramente e semplicemente e senza alcun corrispettivo ai diritti loro spettanti - pari tali diritti a complessivi 2/3 (due terzi) dell'intero in piena proprietà.) sui beni immobili in oggetto; la signora [REDACTED] ha altresì rinunciato al diritto di uso e di abitazione spettante sull'unità abitativa; si precisa che in tale atto è intervenuto il signor [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale dei beni) al solo fine di prendere atto della rinuncia effettuata e degli effetti della medesima nei suoi confronti; tale rinuncia è stata trascritta a Pisa il 6 maggio 2024 al n. 6387 di particolare contro le predette [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Secondo la relazione notarile presente in atti, compilata dal notaio Dott.ssa FRANCESCA ACCIAIOLI Notaio in Pisa in data 21-01-2025, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 31/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 19516 del registro generale ed al n. 2955 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquanta mila/00) a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (domicilio



ipotecario eletto i [REDACTED] presso lo studio dell' [REDACTED]), contra [REDACTED] nato a Vecchiano il giorno 7 luglio 1961, codice fiscale [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO) nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare, e particella 483 (Natura T-TERRENO) consistenza 52 are;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 446 del registro generale ed al n. 326 del registro particolare. A favore dell' [REDACTED] con sede in Lajatico (PI), codice fiscale [REDACTED] e contra [REDACTED]; colpisce, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 137 subalterno 1 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), e particella 137 subalterno 2 (Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO), nonché i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Vecchiano, nel Foglio 39, particella 153 (Natura T-TERRENO) consistenza 02 are 20 centiare particella 483 (Natura T-TERRENO), e consistenza 52 are.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 483 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra in parte nelle "Aree urbanizzate di recente formazione" che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A., in parte a verde privato regolato dagli art.29 delle N.T.A. ed nella maggior consistenza nelle aree agricole del Parco Naturale Migliarino San Rossore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni rilasciate. Su questa particella è stata realizzata sul lato nord ovest a una tettoia ad uso ricovero mezzi agricoli senza alcuna autorizzazione ad edificare.

Il costo per la rimessa in pristino del terreno con la demolizione del manufatto abusivo è valutato in €5.000



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord mapp.388, a ovest con mapp.445, a est con mapp.194 e 640, a sud con mapp strada pubblica

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,10 m	Terra
Soffitta	104,00 mq	116,00 mq	0,20	20,80 mq	2,24 m	Piano Primo
Loggia	30,00 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	2,88 m	Terra



Resede-giardino	2690,00 mq	2690,00 mq	0,10	269,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				417,80 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				417,80 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-COSTITUZIONE del 02/02/2015 Pratica n. PI0009551 in atti dal 02/02/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PI0009547 DEL 02/02/2015 (n.9547.1/2015)
-COSTITUZIONE del 03/02/2015 Pratica n. PI0009682 in atti dal 03/02/2015 COSTITUZIONE (n. 77.1/2015)
-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2016 Pratica n. PI0001987 in atti dal 11/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 660.1/2016)
-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/11/2016 Pratica n. PI0096076 in atti dal 01/12/2016
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.28794.1/2016)
-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2018 Pratica n. PI0033839 in atti dal 24/05/2018
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7770.1/2018)
-COSTITUZIONE del 03/02/2015 Pratica n. PI0009682 in atti dal 03/02/2015 COSTITUZIONE (n. 77.1/2015)
-Annotazioni: richiesta ruralita' - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2017 Pratica n. PI0064619 in atti dal 11/09/2017
-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11180.1/2017)Notifica in corso con protocollo n. PI0075397 del 20/10/2017
-Annotazioni: classamento e rendita rettificati - ruralita'accertata
-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/11/2016 Pratica n. PI0096076 in atti dal 01/12/2016
Protocollo NSD n. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 28794.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/12/2016, prot. n.PI0096076
-COSTITUZIONE del 02/02/2015 Pratica n.PI0009551 in atti dal 02/02/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PI0009547 DEL 02/02/2015 (n. 9547.1/2015)
-VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2015 Pubblico ufficiale VARRATI Sede PISA (PI) Repertorio n. 26722 - VENDITA IST. 94390/2016 Voltura n. 7979.1/2016 -Pratica n. PI0094620 in atti dal 28/11/2016
Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

Al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione Casciana Terme, nel foglio 13, con tipo mappale del 2 febbraio 2015 (Pratica n. PI0009547), stata soppressa la particella 641 (di mq. 2.560) ed ha avuto origine la particella 671 (ente urbano di mq. 2.560);
al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme, nel foglio 13, con tipo mappale del 15 maggio 2008 (Pratica n.PI0147709), era stata soppressa la particella 379 (di mq 4.460) ed aveva avuto origine, la particella 641 (di mq. 2.560).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	671			A2	2	8	167 mq	869,71 €	T - sottotetto	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La via riportata in visura dal Catasto VIA LA GHIACCIAIA n. 102B è sbagliata . In realtà l'immobile si trova in via del Ferrone 1.

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ; -indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o simili; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità



PATTI

Non ci sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno ,lavanderia bagno grande ,2 letto ,vano scala per accedere al P.sottotetto e vano tecnico con accesso da loggiato esterno ,loggiato esterno oltre al Piano Primo di un sottotetto .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale.Stato conservativo :ottimo

PARTI COMUNI

E comune alla particella oggetto di esecuzione l'accesso alla strada di via del Ferrone con la particella 640

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi precisazioni nel capitolo della relazione "formalità pregiudizievoli"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni :In C.A. . Esposizione: sud -nord -est -ovest Altezza interna utile media: = mt 3,10 .Strutture verticali: in muratura mista .Tamponamenti in laterizio . Copertura: a Falde .Manto di copertura: in laterizio. Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna:gres ceramico. Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

-Atto ai rogiti del Notaio Valerio Varrati di Pisa in data 20febbraio 2015, 26722/15143, registrato a Pisa il 2 marzo 2015 al n.1068 serie IT e trascritto a Livorno il 3 marzo 2015 al n. 1943 di particolare, con il quale [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del bene in oggetto dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED];

-Il bene stesso era stato acquistato dal predetto [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] ed unitamente a maggior consistenza, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 1°aprile 1982, rep. n. 12225/6225, trascritto a Pisa il 10 aprile 1982 al n. 2240 di particolare.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Premesso che:

Al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione Casciana Terme, nel foglio 13, con tipo mappale del 2 febbraio 2015 (Pratica n. PI0009547), stata soppressa la particella 641 (di mq. 2.560) ed ha avuto origine la particella 671 (ente urbano di mq. 2.560);
al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme, nel foglio 13, con tipo mappale del 15 maggio 2008 (Pratica n.PI0147709), era stata soppressa la particella 379 (di mq 4.460) ed aveva avuto origine, la particella 641 (di mq. 2.560).

-CONVENZIONE AMMINISTRATIVA trascritta il giorno 6 aprile 2005 al n. 7054 del registro generale ed al n. 3594 del registro particolare a favore del [REDACTED] e contra [REDACTED] (per il contenuto si rinvia al relative titolo allegato); colpisce, tra l'altro, l'intera ex-particella 379 (per complessivi mq.4.460) del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme (p.lla 379/A per mq. 1.260 oltre particella 379/B per mq. 3.200);

-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO trascritto il giorno 31 dicembre 2013 al n. 16463 del registro generale ed al n.11259 del registro particolare a favore del [REDACTED] e [REDACTED];colpisce, tra l'altro, l'intera ex-particella 641 (per complessivi mq. 2.560) del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme (p.lla 641/AA per mq. 1.260 oltre particella 641/AB per mq. 1.300);

-IPOTECA VOLONTARIA iscritta il giorno 10 luglio 2017 al n. 11158 del registro generale ed al n. 1941 del registro particolare per complessivi Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) a favore della [REDACTED], contra [REDACTED] a garanzia di un mutuo di originari Euro 105. 000, 00 (centocinquemila/00) concesso con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco in data 3 luglio 2017, rep. n. 53584/16886, mutuo ammortizzabile in anni 15;colpisce il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), Sezione Casciana Terme,Foglio 13, particella 671 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), consistenza 7,5 vani, localita La Ghiacciaia n.102/B, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di [REDACTED], contra [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86)derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), Sezione Casciana Terme, Foglio 13,particella 671 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 317 del registro generale ed al n. 244 del registro particolare a favore della [REDACTED], e contra [REDACTED] ed altro soggetto; colpisce, tra l'altro, il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), Sezione Casciana particella 671 Foglio 13 particella 671 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

PRECISAZIONI:



Relativamente alle sopra citate trascrizioni del 6 aprile 2005 al n. 7054 del registro generale ed al n. 3594 del registro particolare, e del 31 dicembre 2013 al n. 16463 del registro generale ed al n. 11259 del registro particolare, si evidenzia che nel citato atto di provenienza per Notaio Varrati del 20 febbraio 2015, rep. n. 26722, tra l'altro, leggesi testualmente:

"Art. 6) La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, la libertà da iscrizioni, trascrizioni, privilegi anche fiscali (con particolare riguardo a quelli derivanti dall'imposizione tributaria degli atti di provenienza), contratti di locazione, diritti di prelazione (in particolare ai sensi della legge 431/98 e delle leggi n. 590/1965 e n. 817/1971) od altri vincoli pregiudizievoli di quanto forma oggetto del presente atto, ad eccezione di quelli derivanti dagli strumenti urbanistici e ad eccezione di quanto appresso specificato, promettendo solidalmente la piena rilevazione e garanzia per tutti i casi di evizione o molestia, ai sensi di legge; garantisce in particolare la libertà di quanta forma oggetto del presente atto da censi o livelli comunque denominati.

Le parti infatti, premesso:

- che i sigg. [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e titoli reali, hanno stipulato in data 16/3/2005 con il Comune di Casciana Terme una convenzione ai rogiti del Segretario Comunale rep. 2412, trascritta a Livorno il 6/4/2005 al n. 3594 part., relativa al rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire in parte ad uso abitativo ed in parte a servizio dell'attività agricola, ai sensi dell'art 4, comma 6°, della L.R.T. 14.4.1995, n° 64, modificata con la L.R.T. n.25/97;

-che inoltre, tra i terreni vincolati dal suddetto atto, risultava anche l'immobile in oggetto (allora particella 379 del foglio 13, catasto terreni, della superficie di mq 4.460, poi, con tipo mappale e di frazionamento n.2008/PI01 4 7709 approvato in data 15/5/2008, soppressa e suddivisa nelle particelle 640 di mq. 1. 900 e 641 di mq.2.560, quest'ultima oggi divenuta particella 671 come sopra già specificato);

-che il sig. [REDACTED], ha preso in affitto, dai suddetti [REDACTED], l'immobile in oggetto unitamente ad un fondo dell'estensione complessiva di circa 18 ettari composto da vari terreni e fabbricati tra cui quelli contraddistinti nel foglio 13 particelle 640 e 641 ex 379 così come risulta dal contratto di affitto del 30/04/2009 con scadenza 31/12/2024, registrato a Pisa il 7/05/2009 al nr. 2981 serie III, ai sensi dell'art.45 Legge 203 del 3/05/1982;

-che il sig. [REDACTED] ha presentato al Comune di Casciana Terme in data 15.03.2013, prot. 2556, ai sensi dell' art. 42 dell a Legge Regionale 03.01.2005 n.1, apposito Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che ha ottenuto parere favorevole da parte dell'Amministrazione provinciale di Pisa con Determinazione Dirigenziale n.4076 in data 26.08.2013, per quanta di competenza ed è stato approvato dal Comune di Casciana Terme con delibera di Giunta Comunale n. 93 in data 20/11/2013 agli atti del Comune di Casciana Terme e risulta finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato rurale ad uso abitativo aziendale;

-che i sigg. [REDACTED], ciascuno per quanta di propria spettanza, nel rispetto del Programma approvato dal Comune di Casciana Terme ed in conformità al parere della Provincia di Pisa, hanno sottoscritto in data 27/12/2013 l'atto unilaterale d'obbligo autenticato da me Notaio, rep.26075, registrato a Pisa il 30/12/2013 al n. 7615 serie IT, dove, tra le particelle vincolate, ci sono di nuovo la n. 640 e la n. 641 del foglio 13.

Tutto ciò premesso, le parti medesime dichiarano essere tuttora vigenti gli impegni nascenti dal suddetto atto d'obbligo, impegni che solidalmente tra loro si obbligano ad adempiere, ciascuno per quanta di propria spettanza, precisando che il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Casciana Terme Lari, con determinazione n. 254 del 26/9/2014, ha autorizzato la stipula del presente contratto, in quanta considerato da detto Ente non costituire in se violazione del suddetto atto d'obbligo, il quale rimane vigente per gli impegni presi da concessionari e proprietari nei confronti del Comune di Casciana Terme Lari."



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ,nonchè tutta la particella 671 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "E5 parti di territorio rurale " e sono regolate dall'art.25 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sig. [REDACTED] ha presentato al Comune di Casciana Terme in data 15.03.2013, prot. 2556, ai sensi dell' art. 42 della Legge Regionale 03.01.2005 n.1, apposito Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che ha ottenuto parere favorevole da parte dell 'Amministrazione provinciale di Pisa con Determinazione Dirigenziale n.4076 in data 26.08.2013.

Sopradetto di Miglioramento Agricolo Ambientale era finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato rurale ad uso abitativo aziendale ed è stato approvato dal Comune di Casciana Terme con delibera di Giunta Comunale n. 93 in data 20/11/2013 .

Sull'area a resede sul lato nordd a confine con la part.445 è stata realizzata una tettoia ad uso ricovero alcuna autorizzazione ad edificare.

Il costo per la rimessa in pristino del terreno con la demolizione del manufatto abusivo è valutato in €5.000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



56035 - Casciana Terme La

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord con F.1 part.677 a est con f.4 part.1219 a ovest con f.4 part.1217 a sud con stradello

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5347,00 mq	5347,00 mq	1	5347,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5347,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5347,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-Impianto meccanografico del 01/10/1971

-FRAZIONAMENTO del 17/05/2017 Pratica n.PI0034576 in atti dal 17/05/2017 presentato il 17/05/2017 (n. 34576.1/2017)

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 1224

Foglio 4 Particella 37

Foglio 4 Particella 1222

Foglio 4 Particella 1219

Foglio 4 Particella 1220

Foglio 4 Particella 1225

Foglio 4 Particella 1217

Foglio 4 Particella 1216

Foglio 4 Particella 513

Foglio 4 Particella 1221

Foglio 4 Particella 1223

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 68

Foglio 4 Particella 73



Impianto meccanografico del 01/10/1971

-TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/1997 Pratica n. 99177 in atti dal 22/05/2003 (n. 34.1/1997)

-Annotazioni: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 73

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 68

Foglio 4 Particella 67

Foglio 4 Particella 50

Foglio 4 Particella 63

Foglio 4 Particella 41

Foglio 4 Particella 69

TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2015 Pratica n.PI0090472 in atti dal 02/10/2015 (n. 1315.1/2015)

Notifica effettuata con protocollo n. PI0105074 del 20/10/2015 Annotazioni: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 59

Foglio 4 Particella 40

Foglio 4 Particella 37

Foglio 4 Particella 50

Foglio 4 Particella 67

Foglio 4 Particella 42

Foglio 4 Particella 43

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 73

Foglio 4 Particella 49

Foglio 4 Particella 41

-VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/04/2017 Pratica n.PI0030183 in atti dal 27/04/2017 RIUNIFICAZIONE PORZIONI (n. 29091.1/2017) Notifica in corso con protocollo n. PI0030622 del 01/05/2017

Annotazioni: qualita' virtuale ai sensi della circolare n.7/2002

-FRAZIONAMENTO del 17/05/2017 Pratica n.PI0034576 in atti dal 17/05/2017 presentato il 17/05/2017 (n. 34576.1/2017)

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 1224

Foglio 4 Particella 37

Foglio 4 Particella 1222

Foglio 4 Particella 1219

Foglio 4 Particella 1220

Foglio 4 Particella 1225

Foglio 4 Particella 1217

Foglio 4 Particella 1216

Foglio 4 Particella 513

Foglio 4 Particella 1221

Foglio 4 Particella 1223

Foglio 4 Particella 447



Foglio 4 Particella 68

Foglio 4 Particella 73

-TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2020 Pratica n.PI0069544 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.10729.1/2020) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/05/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5882215 (scheda validazione/fascicolo prot.n. 5882215)

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/05/1967 - UR Sede PISA (PI)

Registrazione Volume 436 n. 69 registrato in data 19/10/1967 - Voltura n. 3972 in atti dal 27/10/1972

-SCRITTURA PRIVATA del 13/01/1970 Pubblico ufficiale CIAMPI U M Sede PISA (PI) Repertorio n.

103815 - UR Sede PISA (PI) Registrazione - Voltura n. 8172 in atti dal 27/10/1972

-Atto del 01/10/1970 Pubblico ufficiale GUNNELLA G Sede CERRETO GUIDI (FI) Repertorio n. 40192 - UR

Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. 2872 registrato in data 03/10/1970 - Voltura n. 4072 in atti dal 27/10/1972

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/07/2011 - UR Registrazione Volume

9990 n. 20 registrato in data 05/01/2012 - [REDACTED]oltura n.

239.1/2012 - Pratica n. PI0003891 in atti dal 11/01/2012

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/07/2011 - UR Registrazione Volume

9990 n. 20 registrato in data 05/01/2012 - [REDACTED] Voltura n.

239.1/2012 - Pratica n. PI0003891 in atti dal 11/01/2012 Nel documento sono indicati gli identificativi

catastali dell'immobile originario dell'attuale TERRICCIOLA (L138) (PI) Foglio 4 Particella 513

-Atto del 09/06/2017 Pubblico ufficiale CASAROSA SABRINA Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.

28510 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6598.1/2017 Reparto PI di LIVORNO

in atti dal 23/06/2017.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1218					2		25,85 €	17,18 €	

Corrispondenza catastale

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

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 25,85 agrario Euro 17,18

Superficie: 5.347 m2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione AA AB

Reddito dominicale Euro 22,57 Euro 3,28

Reddito agrario Euro 15,44 Euro 1,74



Deduzioni - -
Superficie m2 4.600 m2 747
Qualità SEMINATIVO ULIVETO
Classe 2 2

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da evidenziare

PATTI

Non i sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Non ci sono parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

-Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 9 giugno 2017, rep. n. 28510/13742, registrato a San Miniato il 22 giugno 2017 al n. 1711, serie IT e trascritto a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6598 di particolare, con il quale [REDACTED] (nato a Pisa il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]), in qualità di titolare della ditta individuale "[REDACTED]", ha acquistato i beni in oggetto di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] (nato a [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]).

Ai predetti [REDACTED] o i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:

-Atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Gunnella di Cerreta Guidi in data 1° ottobre 1970, rep. n. 40192/5417, trascritto a Livorno il giorno 8 ottobre 1970 al n. 5167 di particolare, con il quale [REDACTED] acquistò, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni in oggetto;



successione legittima in morte del predetto [REDACTED], che era nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], apertasi ab intestate il 16 luglio 2011 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 20/9990/12, nonchè trascritta a Livorno il 12 aprile 2012 al n. 3893 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, in parti tra loro uguali ed indivise, i figli [REDACTED] la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6599 di particolare; nella relativa nota di trascrizione, tra l'altro, leggesi: "[REDACTED] nata [REDACTED], con verbale del Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 9 novembre 2011 repertorio 97, registrato a Pontedera il 22 novembre 2011 al numero 1519/4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore [REDACTED] [REDACTED]), contro, tra l'altro, [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella TERRENO, consistenza 68 are 82 centiare), 1217 (Natura T e particella 1218 (Natura T - TERRENO, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 317 del registro generale ed al n. 244 del registro particolare a favore della [REDACTED], e contra, tra l'altro, [REDACTED] (n. [REDACTED]); colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4' particella 1217 (Natura T - TERRENO, consistenza 68 are 82 centiare), e particella 1218 (Natura T - TERRENO, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seg.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord con f.1 part.285 , a Est con F.part.677 a f.4 part 1218, a sud con f.1 part.1219 a ovest con stradello rurale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16882,00 mq	16882,00 mq	1	16882,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16882,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16882,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

-Impianto meccanografico del 01/10/1971

-FRAZIONAMENTO del 17/05/2017 Pratica n.PI0034576 in atti dal 17/05/2017 presentato il 17/05/2017 (n. 34576.1/2017)

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 1224

Foglio 4 Particella 37

Foglio 4 Particella 1222

Foglio 4 Particella 1219

Foglio 4 Particella 1220

Foglio 4 Particella 1225

Foglio 4 Particella 1217

Foglio 4 Particella 1216

Foglio 4 Particella 513

Foglio 4 Particella 1221

Foglio 4 Particella 1223

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 68

Foglio 4 Particella 73

Impianto meccanografico del 01/10/1971

-TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/1997 Pratica n. 99177 in atti dal 22/05/2003 (n. 34.1/1997)

-Annotazioni: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 73

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 68

Foglio 4 Particella 67

Foglio 4 Particella 50

Foglio 4 Particella 63

Foglio 4 Particella 41

Foglio 4 Particella 69

TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2015 Pratica n.PI0090472 in atti dal 02/10/2015 (n. 1315.1/2015)

Notifica effettuata con protocollo n. PI0105074 del 20/10/2015 Annotazioni: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 59

Foglio 4 Particella 40

Foglio 4 Particella 37

Foglio 4 Particella 50

Foglio 4 Particella 67

Foglio 4 Particella 42

Foglio 4 Particella 43

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 73

Foglio 4 Particella 49



Foglio 4 Particella 41

-VARIATIONE D'UFFICIO del 21/04/2017 Pratica n.PI0030183 in atti dal 27/04/2017 RIUNIFICAZIONE PORZIONI (n. 29091.1/2017) Notifica in corso con protocollo n. PI0030622 del 01/05/2017

Annotazioni: qualita' virtuale ai sensi della circolare n.7/2002

-FRAZIONAMENTO del 17/05/2017 Pratica n.PI0034576 in atti dal 17/05/2017 presentato il 17/05/2017 (n. 34576.1/2017)

-Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TERRICCIOLA (L138) (PI)

Foglio 4 Particella 1224

Foglio 4 Particella 37

Foglio 4 Particella 1222

Foglio 4 Particella 1219

Foglio 4 Particella 1220

Foglio 4 Particella 1225

Foglio 4 Particella 1217

Foglio 4 Particella 1216

Foglio 4 Particella 513

Foglio 4 Particella 1221

Foglio 4 Particella 1223

Foglio 4 Particella 447

Foglio 4 Particella 68

Foglio 4 Particella 73

-TABELLA DI VARIATIONE del 27/05/2020 Pratica n.PI0069544 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.10729.1/2020) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/05/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5882215 (scheda validazione/fascicolo prot.n. 5882215)

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/05/1967 - UR Sede PISA (PI)

Registrazione Volume 436 n. 69 registrato in data 19/10/1967 - Voltura n. 3972 in atti dal 27/10/1972

-SCRITTURA PRIVATA del 13/01/1970 Pubblico ufficiale CIAMPI U M Sede PISA (PI) Repertorio n.

103815 - UR Sede PISA (PI) Registrazione - Voltura n. 8172 in atti dal 27/10/1972

-Atto del 01/10/1970 Pubblico ufficiale GUNNELLA G Sede CERRETO GUIDI (FI) Repertorio n. 40192 - UR

Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. 2872 registrato in data 03/10/1970 - Voltura n. 4072 in atti dal 27/10/1972

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/07/2011 - UR Registrazione Volume

9990 n. 20 registrato in data 05/01/2012 - ██████████ Voltura n.

239.1/2012 - Pratica n. PI0003891 in atti dal 11/01/2012

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/07/2011 - UR Registrazione Volume

9990 n. 20 registrato in data 05/01/2012 -S ██████████ Voltura n.

239.1/2012 - Pratica n. PI0003891 in atti dal 11/01/2012 Nel documento sono indicati gli identificativi

catastali dell'immobile originario dell'attuale TERRICCIOLA (L138) (PI) Foglio 4 Particella 513

-Atto del 09/06/2017 Pubblico ufficiale CASAROSA SABRINA Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.

28510 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6598.1/2017 Reparto PI di LIVORNO

in atti dal 23/06/2017.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1217				Seminativo	2	16882 mq	90,81 €	60,66 €	

Corrispondenza catastale

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

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 25,85 agrario Euro 17,18

Superficie: 5.347 m2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione AA AB

Reddito dominicale Euro 78,09 Euro 12,72

Reddito agrario Euro 53,43 Euro 7,23

Deduzioni - -

Superficie m2 15916 m2 966

Qualità SEMINATIVO orto

Classe 2 U

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da evidenziare

PATTI

Non i sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Buono



PARTI COMUNI

Non ci sono parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

-Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 9 giugno 2017, rep. n. 28510/13742, registrato a San Miniato il 22 giugno 2017 al n. 1711, serie IT e trascritto a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6598 di particolare, con il quale [REDACTED] [REDACTED]), in qualità di titolare della ditta individuale "[REDACTED]", ha acquistato i beni in oggetto da [REDACTED] [REDACTED]).

Ai predetti [REDACTED] i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:

-atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Gunnella di Cerreta Guidi in data 1° ottobre 1970, rep. n. 40192/5417, trascritto a Livorno il giorno 8 ottobre 1970 al n. 5167 di particolare, con il quale [REDACTED], unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni in oggetto; successione legittima in morte del predetto [REDACTED], che era nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] apertasi ab intestate il 16 luglio 2011 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 20/9990/12, nonchè trascritta a Livorno il 12 aprile 2012 al n. 3893 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, in parti tra loro uguali ed indivise, i figli [REDACTED]; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6599 di particolare; nella relativa nota di trascrizione, tra l'altro, leggesi: "... [REDACTED] nata a P [REDACTED] 8, con verbale del Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 9 novembre 2011 repertorio 97, registrato a Pontedera il 22 novembre 2011 al numero 1519/4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di [REDACTED] [REDACTED]), contro, tra l'altro, [REDACTED] [REDACTED], a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni



del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella TERRENO, consistenza 68 are 82 centiare), 1217 (Natura T e particella 1218 (Natura T - TERRENO, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 317 del registro generale ed al n. 244 del registro particolare a favore della [REDACTED], e contra, tra l'altro, [REDACTED]; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4' particella 1217 (Natura T - TERRENO, consistenza 68 are 82 centiare), e particella 1218 (Natura T TERRENO, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art. 10 e seg.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini, nei pressi della azienda agr. Sardelli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]





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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI


A nord part.41, a sud con particella 917,a est con part.65 a est con botro .

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-Impianto meccanografico del 01/10/1971.

-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/07/1948 - IN MORTE DI  Voltura n. 745.1/2011 - Pratica n. PI0014388 in atti dal 07/02/2011.

-Atto del 27/06/1989 Pubblico ufficiale MARTINI G Sede PONTEDERA (PI) Repertorio n. 260960 - UR Sede PONTEDERA (PI) Registrazione n. 748 registrato in data 10/07/1989 - Voltura n. 3509.2/1989 in atti dal 21/03/1990.

-VOLTURA D'UFFICIO del 06/05/2011 Pubblico ufficiale CASAROSA Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n. 21747 - AFFRANCAZIONE TR.5132/2011 Voltura n. 4648.1/2011 - Pratica n. PI0145103 in atti dal 27/06/2011.

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/2018 Pubblico ufficiale BITOZZI Sede PONSACCO (PI) - UU Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 88888 n. 17249 registrato in data 01/02/2019 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 3647.1/2019 - Pratica n. PI0045790 in atti dal 07/08/2019.

-Atto del 06/09/2019 Pubblico ufficiale CASAROSA SABRINA Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n. 31389 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10172.1/2019 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 18/09/2019.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	45				Canneto	2	920 mq	3,56 €	1,19 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da evidenziare

PATTI

Non i sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Non ci sono parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero



PROVENIENZE VENTENNALI

- Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 settembre 2019, rep. n. 31389/15920, registrato a San Miniato il 18 settembre 2019 al n. 2441, serie IT e trascritto a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10172 di particolare, con il quale [REDACTED] (n. [REDACTED]) in qualità di titolare della ditta individuale "A [REDACTED]", ha acquistato la piena proprietà dei beni in oggetto da [REDACTED] e [REDACTED].

Ai predetti [REDACTED] i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:

- Successione in morte di [REDACTED] apertasi il 2 gennaio 1985 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera ed ivi classificata al n. 11, vol.620, nonché trascritta a Livorno il 4 aprile 1985 al n. 2096 di particolare a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], in qualità di coniuge, per testamento unica erede; nella relativa nota di trascrizione leggesi che l'eredità si devoluta in virtù di testamento olografo Notaio Farneti di Livorno, reg.to a Livorno il di 11/2/1985 al n. 674; risultano caduti in successione, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola, nel foglio 4, dalle particelle 45 e 65 non si rinviene trascrizione della relativa accettazione di eredità, successione comunque apertasi ante ventennio;

-Atto di affrancazione autenticato dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 maggio 2011, rep. n. 21747/8911, trascritto a Livorno il 18 maggio 2011 al n.5132 di particolare, con il quale la predetta [REDACTED] ha affrancato dall'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO. DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MINIATO (con sede hi San Mi iat.o, codice fiscale 91000960509) il diritto del /69nC. deritto sui beni in oggetto, divenendone piena proprietarie';

-Successione legittima in morte della predetta [REDACTED] che era nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] apertasi ab intestato il 14 maggio 2018 (dichiarazione di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 17249/88888/19, nonché trascritta a Livorno il 12 febbraio 2019 al n. 1617 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, i nipoti in linea collaterale [REDACTED] la relativa accettazione tacita di eredità e stata trascritta a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10173 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore [REDACTED] [REDACTED], contro, tra l'altro, [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (Natura T TERRENO, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (Natura T - TERRENO, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n.317 del registro generale ed al n.244 del registro particolare a favore della [REDACTED] e contra, tra l'altro, [REDACTED]; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (Natura T - TERRENO, consistenza 09 are 20 centiare), e



particella 65 (Natura T - TERRENO, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seguenti .E'inoltre in parte inserita nel Sistema agricolo fluviale del fondovalle regolato dalle norme art.11 e seguenti delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord part.41, a sud con particella 917-916 72 a est con part.42 a est con part.45 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4730,00 mq	4730,00 mq	1	4730,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4730,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4730,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-Impianto meccanografico del 01/10/1971.

-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/07/1948 - IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 745.1/2011 - Pratica n. PI0014388 in atti dal 07/02/2011.

-Atto del 27/06/1989 Pubblico ufficiale MARTINI G Sede PONTEDERA (PI) Repertorio n. 260960 - UR Sede PONTEDERA (PI) Registrazione n. 748 registrato in data 10/07/1989 - Voltura n. 3509.2/1989 in atti dal 21/03/1990.

-VOLTURA D'UFFICIO del 06/05/2011 Pubblico ufficiale CASAROSA Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n. 21747 - AFFRANCAZIONE TR.5132/2011 Voltura n. 4648.1/2011 - Pratica n. PI0145103 in atti dal 27/06/2011.

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/2018 Pubblico ufficiale BITOZZI Sede PONSACCO (PI) - UU Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 88888 n. 17249 registrato in data 01/02/2019 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 3647.1/2019 - Pratica n. PI0045790 in atti dal 07/08/2019.

-Atto del 06/09/2019 Pubblico ufficiale CASAROSA SABRINA Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n. 31389 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10172.1/2019 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 18/09/2019.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	65				Vigneto	3	47 are 30 centiare mq	20,76 €	15,88 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da evidenziare

PATTI

Non i sono patti in corso

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Non ci sono parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati :servitù,livelli,censo ed usi pubblici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

- Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 settembre 2019, rep. n. 31389/15920, registrato a San Miniato il 18 settembre 2019 al n. 2441, serie IT e trascritto a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10172 di particolare, con il quale [REDACTED] [REDACTED], in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED], ha



acquistato la piena proprietà dei beni in oggetto da [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Ai predetti [REDACTED] e [REDACTED] i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti:

- Successione in morte di [REDACTED], Terricciola il 3 gennaio 1928, apertasi il 2 gennaio 1985 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera ed ivi classificata al n. 11, vol.620, nonchè trascritta a Livorno il 4 aprile 1985 al n. 2096 di particolare a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] in qualità di coniuge, per testamento unica erede; nella relativa nota di trascrizione leggesi che l'eredità si devolva in virtù di testamento olografo Notaio Farneti di Livorno, reg.to a Livorno il di 11/2/1985 al n. 674; risultano caduti in successione, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola, nel foglio 4, dalle particelle 45 e 65 non si rinviene trascrizione della relativa accettazione di eredità, successione comunque apertasi ante ventennio;

-Atto di affrancazione autenticato dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 maggio 2011, rep. n. 21747/8911, trascritto a Livorno il 18 maggio 2011 al n.5132 di particolare, con il quale la predetta [REDACTED] ha affrancato dall'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO. DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MINIATO (con sede hi San Mi iat.o, codice fiscale 91000960509) il diritto del /69nC. diritto sui beni in oggetto, divenendone piena proprietarie';

-Successione legittima in morte della predetta [REDACTED] che era [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] apertasi ab intestato il 14 maggio 2018 (dichiarazione di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 17249/88888/19, nonchè trascritta a Livorno il 12 febbraio 2019 al n. 1617 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, i nipoti in linea collaterale [REDACTED] e [REDACTED]; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10173 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra l'altro, [REDACTED] a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (Natura T TERRENO, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (Natura T - TERRENO, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13 gennaio 2025 al n.317 del registro generale ed al n.244 del registro particolare a favore della [REDACTED], e contra, tra l'altro [REDACTED]; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (Natura T - TERRENO, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (Natura T - TERRENO, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seguenti .E'inoltre in parte inserita nel Sistema agricolo fluviale del fondovalle regolato dalle norme art.11 e seguenti delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Immobile terra tetto (piano terra e primo)ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno,letto ,vano scala per accedere al P.1° e vano cantina con accesso da cortile esterno.Piano Primo:bagno, 4 camere di cui una utilizzata come palestra e un vano ripostiglio .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini ed una corte sul lato retrostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 137, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 681.500,00
Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2024), in una forbice tra in 1300 €/mq e 2050 €/mq per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima .



Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1450€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	470,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 681.500,00	100,00%	€ 681.500,00
				Valore di stima:	€ 681.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
 Immobile terra tetto ad uso magazzino composto da tre locali più un locale w.c., .E' parte integrante dell'immobile un'ampia corte catastalmente identificata con la particella catastale 137, comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini .
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 137, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 56.650,00
 Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2024), in una forbice tra in 410 €/mq e 620 €/mq per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima .
 Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 550,0€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	103,00 mq	550,00 €/mq	€ 56.650,00	100,00%	€ 56.650,00
				Valore di stima:	€ 56.650,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Terreno Agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 153, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 12.100,00

Il valore delle aree agricole oggetto della procedura è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con il valore attribuito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa stabiliti per l'anno 2025. Il valore di mercato individuato a seconda della destinazione di coltivazione, in una forbice che varia da 1,4 €/mq per le aree a seminativo, a 1,53 €/mq per le aree a pascolo. Per il caso specifico, analizzato visto la particolare vicinanza alla strada comunale (via dei Pini) e alle abitazioni, pur non essendo un'area edificabile ma comunque urbanisticamente all'interno del confine delle aree urbanizzate ritengo giusto applicare il valore di € 55,0/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	220,00 mq	55,00 €/mq	€ 12.100,00	100,00%	€ 12.100,00
				Valore di stima:	€ 12.100,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Terreno Agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 153, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Il valore dell'area agricola oggetto della procedura è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con il valore attribuito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa stabiliti per l'anno 2025. Il valore di mercato individuato varia a seconda della destinazione di coltivazione, in una forbice che varia da 1,4 €/mq per le aree a seminativo, a 1,53 €/mq per le aree a pascolo. Considerato che una parte rientra nelle "Aree urbanizzate di recente formazione" che sono regolate dall'art.27 del NTA ed la maggior parte della particella ricade all'interno del Parco Migliarino San Rossore ritengo giusto applicare il valore di € 2,5/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino	5200,00 mq	2,50 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari
 Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno ,lavanderia bagno grande ,n.2 letto ,vano scala tipo a chiocciola per accesso al P.sottotetto ; vano tecnico con accesso da loggiato esterno ,loggiato esterno oltre di un sottotetto .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale.Si accede alla proprietà dalla strada di via del Ferrone tramite un passo dalla particella 640

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 671, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 480.470,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem 2024), in una forbice tra in 1000 €/mq e 1500 €/mq per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima .

Per il caso specifico,analizzato , considerato lo stato di conservazione , il contesto prevalente nella zona , ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1150,0€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari	417,80 mq	1.150,00 €/mq	€ 480.470,00	100,00%	€ 480.470,00
				Valore di stima:	€ 480.470,00



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
Terreno Agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1218

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

Valore di stima del bene: € 8.020,50

Il valore dell' area agricola oggetto della procedura è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita in zona,mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con il valore attribuito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa stabiliti per l'anno 2025 .Il valore di mercato individuato varia a seconda della destinazione di coltivazione ,in una forbice che varia da 0.9 €/mq per le aree a seminativo , a 1,46 €/mq per le aree a pascolo . Per l'area in questione ritengo giusto applicare il valore di € 1,5/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.	5347,00 mq	1,50 €/mq	€ 8.020,50	100,00%	€ 8.020,50
				Valore di stima:	€ 8.020,50

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
Terreno Agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1217, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 25.323,00

Il valore dell' area agricola oggetto della procedura è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita in zona,mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con il valore attribuito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa stabiliti per l'anno 2025 .Il valore di mercato individuato varia a seconda della destinazione di coltivazione ,in una forbice che tra 0.9 €/mq per le aree a seminativo , a 21,72 €/mq per le aree a ORTO . Per l'area in questione ritengo giusto applicare il valore di € 1,5 /mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.	16882,00 mq	1,50 €/mq	€ 25.323,00	100,00%	€ 25.323,00
				Valore di stima:	€ 25.323,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
 Terreno Agricolo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 45, Qualità Canneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.840,00
 Il valore dell' area agricola oggetto della procedura è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con il valore attribuito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa stabiliti per l'anno 2025 .Il valore di mercato individuato varia a seconda della destinazione di coltivazione ,in una forbice che tra 0.9 €/mq per le aree a seminativo , a 2,66 €/mq per le aree a canneto . Per l'area in questione ritengo giusto applicare il valore di € 2,0 /mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.	920,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.840,00	100,00%	€ 1.840,00
				Valore di stima:	€ 1.840,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
 Terreno Agricolo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 65, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.920,00
 Il valore dell' area agricola oggetto della procedura è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita in zona,mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con il valore attribuito



dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa stabiliti per l'anno 2025 .Il valore di mercato individuato varia a seconda della destinazione di coltivazione ,in una forbice che tra 0.9 €/mq per le aree a seminativo , a 23,54 €/mq per le aree a vigneto . Per l'area in questione ritengo giusto applicare il valore di € 4,0 /mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.	4730,00 mq	4,00 €/mq	€ 18.920,00	100,00%	€ 18.920,00
				Valore di stima:	€ 18.920,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che IL MINISTRO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY ha posto in liquidazione coatta amministrativa , ai sensi dell'art. 2545-terdecies del codice civile,la societa' cooperativa cooperativa « [REDACTED] » con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) ed ha nominato il relativo commissario liquidatore nella [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED], ivi domiciliato via [REDACTED]. La Parte creditrice procedente [REDACTED] tramite l'Avv. [REDACTED] in data 19-05-2025 e quindi successivamente l'incarico di esperto al sottoscritto (16-05-2025) ha chiesto al Giudice dell'Esecuzione di sospendere procedura esecutiva limitatamente ai beni di proprietà della [REDACTED] sottoposta a liquidazione coatta amministrativa, lasciando proseguire il processo esecutivo sui beni di proprietà del Sig. [REDACTED] del Sig. [REDACTED]. Il sottoscritto esperto incaricato ,nella stesura della relazione ha pertanto escluso i beni proprietà della [REDACTED] dalla presente relazione.

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

Cascina, li 26/06/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Immobile terra tetto (piano terra e primo) ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno,letto ,vano scala per accedere al P.1° e vano cantina con accesso da cortile esterno.Piano Primo:bagno, 4 camere di cui una utilizzata come palestra e un vano ripostiglio .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini ed una corte sul lato retrostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 137, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ,nonchè tutta la particella 137 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "Aree urbanizzate di recente formazione "che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Immobile terra tetto ad uso magazzino composto da tre locali più un locale w.c. , .E' parte integrante dell'immobile un'ampia corte catastalmente identificata con la particella catastale 137 , comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 137, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ,nonchè tutta la particella 137 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "Aree urbanizzate di recente formazione "che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 153, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 153 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra in parte nelle "Aree urbanizzate di recente formazione "che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A..

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 153, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 483 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra in parte nelle "Aree urbanizzate di recente formazione "che sono regolate dall'art.27 e seguenti delle N.T.A. , in parte a verde privato regolato dagli art.29 delle N.T.A. ed nella maggior consistenza nelle aree agricole del Parco Naturale Migliarino San Rossore.



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari
Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno,lavanderia bagno grande ,n.2 letto ,vano scala tipo a chiocciola per accesso al P. sottotetto ; vano tecnico con accesso da loggiato esterno ,loggiato esterno .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale.Si accede alla proprietà dalla strada di via del Ferrone tramite un passo dalla particella 640
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 671, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ,nonchè tutta la particella 671 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "E5 parti di territorio rurale " e sono regolate dall'art.25 delle N.T.A.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1218
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seg.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1217, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seg.

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 45, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seguenti .E'inoltre in parte inserita nel Sistema agricolo fluviale del fondovalle regolato dalle norme art.11 e seguenti delle NTA

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 65, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema



Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seguenti .E'inoltre in parte inserita nel Sistema agricolo fluviale del fondovalle regolato dalle norme art.11 e seguenti delle NTA



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 137, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	470,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio per quanto riguarda gli interni ,scarso invece per quanto riguarda l'esterno.		
Descrizione:	Immobile terra tetto (piano terra e primo)ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno,letto ,vano scala per accedere al P.1° e vano cantina con accesso da cortile esterno.Piano Primo:bagno, 4 camere di cui una utilizzata come palestra e un vano ripostiglio .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini ed una una corte sul lato retrostante,		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 137, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre per quanto riguarda gli interni ,scarso invece per quanto riguarda l'esterno.		
Descrizione:	Immobile terra tetto ad uso magazzino composto da tre locali più un locale w.c. , .E' parte integrante dell'immobile un ampia corte catastalmente identificata con la particella catastale 137 , comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada di via dei Pini .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 153, Qualità Seminativo	Superficie	220,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è normale.		
Descrizione:	Terreno Agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - viale dei Pini n°175 Migliarino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 153, Qualità Seminativo	Superficie	5200,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è normale.		
Descrizione:	Terreno Agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 671, Categoria A2	Superficie	417,80 mq
Stato conservativo:	Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno ,lavanderia bagno grande ,2 letto ,vano scala per accedere al P.sottotetto e vano tecnico con accesso da loggiato esterno ,loggiato esterno oltre al Piano Primo di un sottotetto .E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale.Stato conservativo :ottimo Si accede alla proprietà dalla strada di via del Ferrone tramite un passo dalla particella 640		



LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1218	Superficie	5347,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Terreno Agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1217, Qualità Seminativo	Superficie	16882,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Terreno Agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 45, Qualità Canneto	Superficie	920,00 mq
Stato conservativo:	Buono		



Descrizione:	Terreno Agricolo
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 65, Qualità Vigneto	Superficie	4730,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Terreno Agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

