
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamagna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Descrizione.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	11
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	11
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	11
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	11
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18	11
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	11
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	12
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	12
Confini	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	15
Dati Catastali.....	15

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	16
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	17
Patti	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	19

Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta	24
Lotto 2	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	24
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	24
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	25
Titolarità.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	25
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	26
Confini	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	26
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	26
Consistenza	26

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	27
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	28
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	28
Dati Catastali.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	29
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	30
Precisazioni	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	31
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	31
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	31
Patti	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	31
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	31
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	31
Stato conservativo	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	32
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	32
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	32
Parti Comuni	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	32

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	32
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	32
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	33
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	33
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	33
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	34
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	34
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	34
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	35
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	35
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	37
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	38
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	38
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	39

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	39
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	39
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	42
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	44
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	45
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni.....	45
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	45
Lotto 3	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	46
Titolarietà.....	46
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	46
Confini	46
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	47
Consistenza	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	48
Dati Catastali.....	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	48
Precisazioni	49

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	49
Patti	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	49
Stato conservativo	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	50
Parti Comuni	50
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	51
Stato di occupazione.....	51
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	51
Provenienze Ventennali	51
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	52
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	53
Normativa urbanistica.....	53
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	53
Regolarità edilizia.....	54
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	56

Vincoli od oneri condominiali.....	56
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo.....	56
Stima / Formazione lotti.....	56
Lotto 1	57
Lotto 2	58
Lotto 3	60
Riserve e particolarità da segnalare	61
Riepilogo bando d'asta	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.....	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 196.791,50	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.200,00	66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 80.044,50	68

INCARICO

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Ing. Lamagna Alessio, con studio in Via Pierin del Vaga, 6 - 56100 - Pisa (PI), email ing.alessiolamagna@gmail.com, PEC alessio.lamagna@ingpec.eu, Tel. 3496058656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Capannone costituito al piano terreno da vari locali ad uso Magazzino ed Ufficio, da appartamento costituito da due piani formato, a piano terra, da Ingresso, disimpegno, zona cottura/pranzo/soggiorno/Camera da letto e bagno, a piano primo da due locali soffitta e bagno. E' Compreso piccolo manufatto ad uso Ripostiglio distaccato dal fabbricato principale, resede circostante e n.4 terreni.

Vi si accede dalla Via Fiorentina II attraverso strada interpoderale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Terreno agricolo e stradello di accesso

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Locale ad uso Magazzino.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Locale ad uso Magazzino.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Locale ad uso Magazzino.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Locale di Deposito composto da due vani contigui l'uno all'altro sprovvisto di servizi.

Pur essendo censita al catasto fabbricati come abitazione e come tale compravenduta nel tempo, l'unità in oggetto allo stato attuale non possiede i requisiti minimi igienico-sanitari per essere qualificata come abitazione, ragione per cui può essere definita Locale di Deposito.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Appartamento per civile abitazione ubicato ai piani terra e seminterrato di più ampio fabbricato composto al piano terra da ingresso, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre a due piccoli resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'edificio; al piano seminterrato, raggiungibile dal piano superiore tramite scala a chiocciola, da due locali accessori, locale tecnico e ripostiglio.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Appesamento di terreno posto in adiacenza, su lato nord-ovest, dell'alloggio di cui al bene n.7 oggetto del medesimo lotto, adibito a resede di pertinenza dello stesso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

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

E' PRESENTE ISCRIZIONE RP.568 del 1996

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Part.522 a nord, part.750 ad ovest, part.468 ad est.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Nel loro insieme con strada vicinale Fiorentina, part.479 (Bene n.1), part.468 e 750.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub.8 PT	67,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,75 m	T
Abitazione sub.8 PP Soffitta	44,00 mq	55,00 mq	0,5	27,50 mq	2,35 m	1
Abitazione sub.8 PP Bagno	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,00 m	1
Magazzino sub.9	192,00 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	5,40 m	T
Magazzino sub.10	30,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,90 m	T
Uffici sub.11	70,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,70 m	T
Disimpegno sub.12	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,80 m	T
Ripostiglio esterno sub.5	31,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	2,57 m	T
Resede comune sub.1	866,00 mq	866,00 mq	0,1	86,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				539,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				539,35 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
part.470	4600,00 mq	4600,00 mq	1	4600,00 mq	0,00 m	
part.472	6,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	
part.473	160,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	0,00 m	
part.476	580,00 mq	580,00 mq	1	580,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	5346,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5346,00 mq	

Superfici desunte da visure catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1995 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 30 Rendita € 74,37 Piano T
Dal 27/07/1995 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 1 Categoria CO Piano T
Dal 16/05/2011 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 11 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 606,84 Piano T
Dal 16/05/2011 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 12 Categoria P Piano T
Dal 16/05/2011 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 38 mq Rendita € 63,52 Piano T
Dal 16/05/2011 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 169,66 Piano T-1
Dal 16/05/2011 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 479, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 207

		Superficie catastale 239 mq Rendita € 438,32 Piano T-1
--	--	--

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1995 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 473 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 160mq Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,21
Dal 22/06/1995 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 4600mq Reddito dominicale € 5,94 Reddito agrario € 5,94
Dal 22/06/1995 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 476 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 580mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,15
Dal 22/06/1995 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 472 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

Il tutto deriva da FRAZIONAMENTO del 20/06/1995 in atti dal 20/06/1995 (n. 1346.1e3/1995)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	479	1		CO					T		
	31	479	5		C2	4	30		74,37 €	T		
	31	479	8		A4	2	4,5	151 mq	169,66 €	T-1		

	31	479	9		C2	3	207	239 mq	438,32 €	T-1	
	31	479	10		C2	3	30	38 mq	63,52 €	T	
	31	479	11		A10	U	2,5	87 mq	606,84 €	T	
	31	479	12		P					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano discrepanze in merito alle superfici indicate in visura, inoltre su Sub.5 rilevano differenze in merito a conformazione interna, posizionamento aperture esterne ed altezza.

Necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

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
31	470				Seminativo arborato	3	4600mq mq	5,94 €	5,94 €	
31	472				Seminativo arborato	3	6mq mq	0,01 €	0,01 €	
31	473				Seminativo arborato	3	160mq mq	0,21 €	0,21 €	
31	476				Bosco ceduo	4	580mq mq	0,12 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva mancata corrispondenza della qualità colturale dei terreni, su di essi insiste stradello di accesso al fabbricato di cui al bene n.1. Necessita pratica di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

I beni in oggetto risultano in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Discreto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

- 1) Part.479 sub.1 - Resede comune ai sub. 5-8-9-10-11;
- 2) Part.479 sub.12 - Disimpegno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Come riportato dall'Atto di provenienza (Compravendita del 20/07/1995): "...le unità immobiliari sono servite da strada d'accesso interpodereale che le attraversa e che si collega con la Via vicinale Fiorentina 2 da una parte e con la strada che dalla centrale Enel porta al podere **** Omissis **** dall'altra.

A carico ed a favore ed a favore ed da carico delle rispettive proprietà il signor **** Omissis **** e il signor **** Omissis **** costituiscono pertanto servitù perpetua reciproca di passaggio a piedi e con ogni mezzo precisando che le spese di manutenzione della suddetta strada saranno ripartite in parti uguali.

Il tutto come meglio descritto nell'Atto di provenienza allegato alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Come riportato dall'Atto di provenienza (Compravendita del 20/07/1995): "...le unità immobiliari sono servite da strada d'accesso interpodereale che le attraversa e che si collega con la Via vicinale Fiorentina 2 da una parte e con la strada che dalla centrale Enel porta al podere **** Omissis **** dall'altra.

A carico ed a favore ed a favore ed da carico delle rispettive proprietà il signor **** Omissis **** e il signor **** Omissis **** costituiscono pertanto servitù perpetua reciproca di passaggio a piedi e con ogni mezzo precisando che le spese di manutenzione della suddetta strada saranno ripartite in parti uguali.

Il tutto come meglio descritto nell'Atto di provenienza allegato alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Fondazioni: Non rilevabili.

Altezza interna utile: varia da locale a locale

Str. verticali: Muratura intonacata internamente ed esternamente.

Solai: Latero-cementizi.

Pavimentazione interna: Ceramica nell'unità abitativa e negli uffici, battuto in cemento nei magazzini.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in PVC con vetro doppio, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con caldaia gas metano e radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Trattasi si terreni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/06/1995	31021	10148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/07/1995		2985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/06/1995	31021	10148
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/07/1995		2985
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAME
Iscritto a VOLTERRA il 29/05/2008
Reg. gen. 5019 - Reg. part. 1042
Importo: € 400.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 27/12/2011
Reg. gen. 9551 - Reg. part. 1695
Importo: € 290.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 06/11/2012
Reg. gen. 7701 - Reg. part. 1025
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a VOLTERRA il 17/09/2013
Reg. gen. 6199 - Reg. part. 921
Importo: € 256.210,94
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VOLTERRA il 17/02/2020
Reg. gen. 1216 - Reg. part. 162
Importo: € 206.582,76
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE
Iscritto a Volterra il 19/07/1996
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 568
Importo: € 0,00
Note: PER GLI IMPORTI SI VEDA NOTA ALLEGATA ALLA PRESENTE.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAME
Iscritto a VOLTERRA il 29/05/2008
Reg. gen. 5019 - Reg. part. 1042
Importo: € 400.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

L'intera particella 479 è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico "Zona E1-sub-sistema agricolo naturalistico".

Il tutto come meglio si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

I terreni di cui alle part.470,472,473 e 476 sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico "Zona E1-sub-sistema agricolo naturalistico". Il tutto come meglio si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo risultano essere:

- P.E. n.38/1994: Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria tetto fabbricato rurale. (Pratica Non reperita);
- Planimetria Catastale del 22/06/1995 (Prima rappresentazione grafica del fabbricato);
- P.E. n.110/1995: D.I.A. per lavori di adeguamento per magazzino impresa edile;
- P.E. n.37/1996: D.I.A. per lavori di ammodernamento funzionale locali capannone industriale;
- P.E. n.91/1997: Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione con cambio d'uso da magazzino a civile abitazione;
- P.E. n.23/2006: D.I.A. per lavori di cambio d'uso senza opere per ufficio e ampliamento abitazione con Deposito di Variante Finale ed Attestazione di Abitabilità (relativa all'unità ad uso abitativo) del 23/05/2011 Prot.n.2317.

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.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale non risulta titolo edilizio originario che legittimi la realizzazione del capannone in esame.

Dalla consultazione delle ortofoto disponibili (Portale Geoscopio Regione Toscana e catalogo Igm) sono disponibili unicamente voli risalenti al 1954 (in cui si vede che il bene in oggetto ancora non era stato edificato) e 1976 (data in cui è possibile identificarlo). Sono state poi consultate le mappe catastali di Impianto risalenti orientativamente all'inizio degli anni '40 (ovviamente il fabbricato non viene rappresentato) ed anzi si rileva che viene inserito in mappa catastale nel 1995. Dall'atto di provenienza è possibile rilevare unicamente Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui il venditore dichiarava, appunto, che la costruzione del bene era iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Tutto quanto sopra premesso non è stato possibile comprovare, con sufficiente certezza, che l'opera sia stata costruita anteriormente al 1° settembre 1967, circostanza che, se dimostrata, avrebbe comportato l'esenzione dall'obbligo di titolo abilitativo.

Nel corso degli anni risultano presentate alcune Denunce di Inizio Attività (DIA) aventi ad oggetto interventi di manutenzione, le quali hanno valore limitato ai lavori ivi descritti e non sono idonee a legittimare la costruzione originaria.

Per quel che riguarda l'unità ad uso abitativo, in data 19/05/1999 risulta rilasciata concessione edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso di una porzione del fabbricato da adibirsi a civile abitazione, pratica per la quale non è stata reperita Comunicazione di chiusura dei lavori e successiva abitabilità. Inoltre lo stato attuale della D.I.A. n.23/2006 non coincide con lo stato di progetto della Concessione prima menzionata (vi sono varie

modifiche fra cui conformazione della scala, bagno ecc.), ragione per cui vi sono difformità rispetto alle due pratiche citate.

Quindi l'unica porzione dell'unità ad uso abitativo legittimata risulta essere quella di cui alla concessione rilasciata in data 19/05/1999 (P.E. n.91/1997) con difformità, la D.I.A. n.32/2006 che prevedeva ampliamento di tale abitazione "parte" da uno stato concessionato difforme.

In definitiva l'unità ad uso residenziale, però, condivide parti comuni (strutture, copertura, accessi) con il resto del capannone, che non risulta assistito da valido titolo edilizio.

Alla luce di quanto sopra ed ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 allo stato attuale:

può considerarsi legittima unicamente la porzione oggetto della concessione edilizia del 1997, nei limiti di quanto assentito;

il restante corpo di fabbrica non risulta assistito da titolo edilizio idoneo a comprovarne la regolarità urbanistica ed edilizia.

Pertanto, non sussistono i presupposti per considerare l'intero capannone, così come pure l'unità distaccata di cui al sub.5 urbanisticamente legittimo.

in merito ai costi di sanatoria l'immobile in oggetto, fatta eccezione per la porzione oggetto di concessione edilizia del 1997 (con tutti i limiti prima descritti), risulta privo di titolo edilizio originario idoneo a comprovarne la legittimità urbanistica ed edilizia, in tale situazione non è possibile determinare in maniera univoca i costi di una eventuale sanatoria.

Solo qualora l'Amministrazione accertasse la sanabilità dell'opera, potrebbero essere quantificati i relativi costi quindi, in assenza di detto accertamento, l'unica ipotesi alternativa rimane l'adozione di provvedimenti repressivi (demolizione o ripristino dello stato dei luoghi).

Preme infine segnalare che, in relazione agli impianti:

- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami e comunque non è stata reperita Autorizzazione allo scarico;

- Che, in relazione all'unità ad uso abitativo, esiste unicamente una Dichiarazione di Conformità dell'impianto Elettrico del 12/01/2009 relativa alla parte oggetto di ampliamento dell'unità stessa.

Si segnala, infine, che è presente struttura abusiva a ridosso del sub.5.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRAPERETA

Trattasi di terreni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOC. PODERE SERRAPERETA, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SERRA PERETA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

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

E' PRESENTE ISCRIZIONE Rp. 620 del 1995.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

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

E' PRESENTE ISCRIZIONE Rp. 620 del 1995.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

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

E' PRESENTE ISCRIZIONE Rp. 620 del 1995.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Confina con Via Mascagni ed altri sub. della particella 589.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Confina con Via Mascagni ed altri sub. della particella 589.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Confina con Via Mascagni ed altri sub. della particella 589.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Confina con Via Mascagni ed altri sub. della particella 589.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

Essendo crollato il solaio di calpestio non è stato possibile rilevare con precisione la consistenza dell'unità come pure la sua altezza, ragione per cui i dati vengono desunti dalla visura in atti.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	31,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	47,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 589, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 23 mq Rendita € 18,59 Piano T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 589, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 17 mq Rendita € 18,59 Piano T

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 589, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 48 mq Rendita € 56,04 Piano T

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 589, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 74 mq Rendita € 170,43 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	589	3		C2	1	12	23 mq	18,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano differenze ad altezza.

Necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	589	4		C2	1	12	17 mq	18,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva differente conformazione della pianta.

Necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	589	5		C2	2	31	48 mq	56,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva differente conformazione della pianta ed altezza, inoltre è presente porta non rappresentata in planimetria.

Necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	589	6		A5	3	3	74 mq	170,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva differente altezza, differenze planimetriche ed inoltre errata superficie in visura.

Necessita pratica di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Nell'atto di provenienza si fa riferimento a Perizia giurata del 27/10/1994 (allegata all'atto di provenienza di cui ai beni n.4-5-6 del medesimo lotto), in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.

E' presente Contratto di locazione Ultrannuale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -

Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.
E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.
E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

L'unità in questione, pur essendo nata come abitazione e censita come tale, allo stato attuale non presenta i requisiti minimi per essere considerata come tale (altezza media inferiore alla minima consentita e totale assenza di servizio igienico).

All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.
E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

PATTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 -
Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive con solaio di copertura interamente crollato. Nell'atto di provenienza si fa riferimento a Perizia giurata del 27/10/1994 (allegata all'atto di provenienza di cui ai beni n.5-5-6 del medesimo lotto), in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive con solaio di piano interamente crollato. All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive. All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive ad eccezione della struttura di copertura. Si precisa che nell'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Nessuna parte comune.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Nessuna parte comune.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Nessuna parte comune.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Nessuna parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Negli atti di provenienza non vengono mezzionate.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Negli atti di provenienza non vengono mezzionate.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Negli atti di provenienza non vengono mezzionate.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Negli atti di provenienza non vengono mezzionate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Fondazioni: Non rilevabili.
Str. verticali: Muratura in pietra.
Solai: crollato quello di copertura.
Pavimentazione interna: Nessuna.
Infissi esterni: Porta in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Nessun impianto.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Fondazioni: Non rilevabili.
Str. verticali: Muratura in pietra.
Solai: crollato quello di piano.
Pavimentazione interna: Nessuna.
Infissi esterni: Porta in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Nessun impianto.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Fondazioni: Non rilevabili.
Altezza interna utile: 2.85m
Str. verticali: Muratura in pietra.
Solai: di copertura ligneo.
Pavimentazione interna: Nessuna.
Infissi esterni: Porta in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Nessun impianto.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Fondazioni: Non rilevabili.
Str. verticali: Muratura in pietra.
Solai: di copertura ligneo.
Pavimentazione interna: Nessuna.
Infissi esterni: Porta in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Nessun impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/04/1995	30645	10004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/05/1995		1798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/1994	30046	9813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/01/1995		182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/1994	30046	9813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/01/1995		182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/1994	30046	9813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/01/1995		182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 06/11/2012
Reg. gen. 7701 - Reg. part. 1025
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a VOLTERRA il 17/09/2013
Reg. gen. 6199 - Reg. part. 921
Importo: € 256.210,94
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 22/07/1995
Reg. gen. 4253 - Reg. part. 620
Importo: € 0,00
Note: PER LE SOMME SI VEDA NOTA ALLEGATA ALLA PRESENTE.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 06/11/2012
Reg. gen. 7701 - Reg. part. 1025
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a VOLTERRA il 17/09/2013
Reg. gen. 6199 - Reg. part. 921
Importo: € 256.210,94
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 22/07/1995
Reg. gen. 4253 - Reg. part. 620
Importo: € 0,00
Note: PER LE SOMME SI VEDA NOTA ALLEGATA ALLA PRESENTE.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 06/11/2012
Reg. gen. 7701 - Reg. part. 1025
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a VOLTERRA il 17/09/2013
Reg. gen. 6199 - Reg. part. 921
Importo: € 256.210,94
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 22/07/1995
Reg. gen. 4253 - Reg. part. 620
Importo: € 0,00
Note: PER LE SOMME SI VEDA NOTA ALLEGATA ALLA PRESENTE.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 06/11/2012
Reg. gen. 7701 - Reg. part. 1025
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a VOLTERRA il 17/09/2013
Reg. gen. 6199 - Reg. part. 921
Importo: € 256.210,94
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' stata reperita un'unica pratica edilizia riguardante l'intero fabbricato cui l'unità fa parte (P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006 riguardante "Restauro e Risanamento conservativo per la ristrutturazione della copertura, dei solai interni e delle facciate in muratura faccia vista oltre a altri lavori accessori per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità ai piani seminterrati) con Dichiarazione di ultimazione delle opere in data 20/03/2008-Prot.1575. In questo caso lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. 380/2001.

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.

Rispetto alla Planimetria di primo impianto si rileva differente posizionamento della apertura di ingresso e mancata rappresentazione di apertura su fronte Est; per quel che riguarda l'altezza dell'unità, il solaio di copertura risulta crollato di conseguenza non è stato possibile rilevare la quota in oggetto.

Si segnala inoltre che:

- all'interno della D.I.A. n.24 del 07/06/2006 è presente Comunicazione del 17/03/2009 da parte del Settore

Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina in cui si segnala che, a seguito di sopralluogo emergevano alcune criticità nei lavori eseguiti in facciata ponendo un termine di 30gg per il completamento delle opere necessarie. In relazione a questo non sono stati rinvenuti ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione inerenti il buon esito dei lavori, di conseguenza occorrerà stabilire col Settore Tecnico dell'Amministrazione stessa se quanto rilevato posso dirsi archiviato o se necessiti di ulteriori completamenti;

-Pur essendo stata inviata al Comune Dichiarazione di Ultimazione delle opere, le stesse non risultano completate interamente: il rifacimento dei solai intermedi, ad esempio, non è stato portato a termine e vi sono diverse aree con solai puntellati e comunque mai sostituiti oltre che la totale assenza del solaio di piano fra le unità di cui ai sub.3 e 4.

-Si vuole precisare che, in merito ai lavori strutturali previsti dalla P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006, non sono state reperite Pratiche sismiche.

Le sopracitate difformità andranno regolarizzate mediante pratica di Sanatoria e Pratica Edilizia per la ricostruzione del solaio a copertura dell'unità, il tutto comprensivo di pratiche strutturali e quanto altro necessario.

Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.);

l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti.

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' stata reperita un'unica pratica edilizia riguardante l'intero fabbricato cui l'unità fa parte (P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006 riguardante "Restauro e Risanamento conservativo per la ristrutturazione della copertura, dei solai interni e delle facciate in muratura faccia vista oltre a altri lavori accessori per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità ai piani seminterrati) con Dichiarazione di ultimazione delle opere in data 20/03/2008-Prot.1575. In questo caso lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. 380/2001.

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.

Rispetto alla Planimetria di primo impianto si rileva diverso posizionamento apertura di ingresso all'unità, scale di accesso alla stessa rappresentati in planimetria ma non rilevate, differente conformazione della forma geometrica della stessa unità immobiliare, mancata rappresentazione di apertura su fronte Est ed inoltre invece di finestra posta su fronte nord (rappresentata in planimetria di impianto) si rileva porta di collegamento con altra unità oggetto dello stesso lotto (sub.5); per quel che riguarda l'altezza dell'unità, il solaio di piano risulta crollato di conseguenza non è stato possibile rilevare la quota in oggetto.

Si segnala inoltre che:

- all'interno della D.I.A. n.24 del 07/06/2006 è presente Comunicazione del 17/03/2009 da parte del Settore Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina in cui si segnala che, a seguito di sopralluogo emergevano alcune criticità nei lavori eseguiti in facciata ponendo un termine di 30gg per il completamento delle opere necessarie. In relazione a questo non sono stati rinvenuti ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione inerenti il buon esito dei lavori, di conseguenza occorrerà stabilire col Settore Tecnico dell'Amministrazione stessa se quanto rilevato posso dirsi archiviato o se necessiti di ulteriori completamenti;

-Pur essendo stata inviata al Comune Dichiarazione di Ultimazione delle opere, le stesse non risultano completate interamente: il rifacimento dei solai intermedi, ad esempio, non è stato portato a termine e vi sono diverse aree con solai puntellati e comunque mai sostituiti oltre che la totale assenza del solaio di piano fra le unità di cui ai sub.3 e 4.

--Si vuole precisare che, in merito ai lavori strutturali previsti dalla P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006, non sono state reperite Pratiche sismiche.

Le sopracitate difformità andranno regolarizzate mediante pratica di Sanatoria e Pratica Edilizia per la ricostruzione del solaio di piano dell'unità, il tutto comprensivo di pratiche strutturali e quanto altro necessario.

Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.);

l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti.

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

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

E' stata reperita un'unica pratica edilizia riguardante l'intero fabbricato cui l'unità fa parte (P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006 riguardante "Restauro e Risanamento conservativo per la ristrutturazione della copertura, dei solai interni e delle facciate in muratura faccia vista oltre a altri lavori accessori per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità ai piani seminterrati) con Dichiarazione di ultimazione delle opere in data 20/03/2008-Prot.1575. In questo caso lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. 380/2001.

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.

Rispetto alla Planimetria di primo impianto si rileva differente conformazione della forma geometrica della stessa unità immobiliare, realizzazione di porta di collegamento con altra unità oggetto dello stesso lotto (sub.4) e differente altezza.

Si segnala inoltre che:

- all'interno della D.I.A. n.24 del 07/06/2006 è presente Comunicazione del 17/03/2009 da parte del Settore Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina in cui si segnala che, a seguito di sopralluogo emergevano alcune criticità nei lavori eseguiti in facciata ponendo un termine di 30gg per il completamento delle opere necessarie. In relazione a questo non sono stati rinvenuti ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione inerenti il buon esito dei lavori, di conseguenza occorrerà stabilire col Settore Tecnico dell'Amministrazione stessa se quanto rilevato posso dirsi archiviato o se necessiti di ulteriori completamenti;

-Pur essendo stata inviata al Comune Dichiarazione di Ultimazione delle opere, le stesse non risultano completate interamente: il rifacimento dei solai intermedi, ad esempio, non è stato portato a termine e vi sono diverse aree con solai puntellati e comunque mai sostituiti oltre che la totale assenza del solaio di piano fra le unità di cui ai sub.3 e 4.

-Si vuole precisare che, in merito ai lavori strutturali previsti dalla P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006, non sono state reperite Pratiche sismiche.

Le sopracitate difformità andranno regolarizzate mediante pratica di Sanatoria comprensiva di eventuale pratica di Sanatoria sismica (per la realizzazione di apertura di collegamento con il sub.4) al momento non quantificabili in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.);

l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione

comunale, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti.

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' stata reperita un'unica pratica edilizia riguardante l'intero fabbricato cui l'unità fa parte (P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006 riguardante "Restauro e Risanamento conservativo per la ristrutturazione della copertura, dei solai interni e delle facciate in muratura faccia vista oltre a altri lavori accessori per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità ai piani seminterrati) con Dichiarazione di ultimazione delle opere in data 20/03/2008-Prot.1575. In questo caso lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. 380/2001.

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.

Rispetto alla Planimetria di primo impianto si rileva:

- Assenza di muratura interna di divisione tra cucina ed altro locale;
- Realizzazione di finestra posta su fronte Sud;
- Differente altezza rilevata rispetto a quanto riportata in Planimetria di impianto.

Si segnala inoltre che:

- all'interno della D.I.A. n.24 del 07/06/2006 è presente Comunicazione del 17/03/2009 da parte del Settore Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina in cui si segnala che, a seguito di sopralluogo emergevano alcune criticità nei lavori eseguiti in facciata ponendo un termine di 30gg per il completamento delle opere necessarie. In relazione a questo non sono stati rinvenuti ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione inerenti il buon esito dei lavori, di conseguenza occorrerà stabilire col Settore Tecnico

dell'Amministrazione stessa se quanto rilevato posso dirsi archiviato o se necessiti di ulteriori completamenti;
-Pur essendo stata inviata al Comune Dichiarazione di Ultimazione delle opere, le stesse non risultano completate interamente: il rifacimento dei solai intermedi, ad esempio, non è stato portato a termine e vi sono diverse aree con solai puntellati e comunque mai sostituiti oltre che la totale assenza del solaio di piano fra le unità di cui ai sub.3 e 4.

Si vuole precisare che, in merito ai lavori strutturali previsti dalla P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006, non sono state reperite Pratiche sismiche (lavori di rifacimento struttura di copertura, consolidamenti ecc..) come pure in relazione alla realizzazione di nuova apertura, non sono state reperite Pratiche sismiche.

Dall'analisi documentale e dal rilievo effettuato emerge che l'unità immobiliare in oggetto presenta opere edilizie eseguite in assenza/difformità da titolo (rifacimento copertura, consolidamento solaio, apertura su muro portante), oltre a difformità rispetto ai requisiti igienico-sanitari (altezza interna inferiore ai minimi e assenza di servizio igienico), inoltre bisognerà tener conto (in merito alla avvenuta realizzazione della finestra posta su fronte sud) del rispetto delle distanze fra fronti finestrati ecc.e nell'impossibilità di verifica di tale parametro, la necessità di messa in pristino di tale opera realizzata.

Conclusioni

L'unità immobiliare presenta opere edilizie realizzate in assenza/difformità da titolo (differente altezza, opere eseguite senza deposito sismico ecc..) e non possiede i requisiti minimi igienico-sanitari per essere qualificata come abitazione (altezza interna ridotta e assenza di servizio igienico).

Alla data attuale, di conseguenza, l'immobile non può essere sanato come unità abitativa, ma con destinazione di locale di Deposito/Ripostiglio.

L'eventuale trasformazione dell'unità a fini abitativi richiederebbe un successivo e distinto titolo edilizio di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e adeguamenti igienico-sanitari, la cui valutazione di merito esula dal presente incarico.

Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.);

l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti.

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI, 23

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGIO, 18

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

E' presente Contratto di locazione Ultrannuale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg.Gen. 3254.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

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

E' presente Contratto di locazione Ultrannuale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg.Gen. 3254.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

A est con Via Nuova del Borgo, a Nord con part.676, ad Ovest con sub.9.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Ad Ovest Via Nuova del Borgo, a Sud e ad Est part.412.

CONSISTENZA**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,50 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,75 m	T
Resede Sud	20,00 mq	20,00 mq	0,1	2,00 mq	0,00 m	T
Cantina	36,50 mq	54,00 mq	0,5	27,00 mq	2,60 m	S1
Resede nord	6,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				93,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,60 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede	57,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

Superficie desunta da visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 412, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 118 mq Rendita € 371,85 Piano S1-T

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 676 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 57mq Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,12

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	412	1		A4	5	6	118 mq	371,85 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano errori di superficie in visura, errata indicazione altezze di alcuni locali, modifiche planimetriche, errata rappresentazione del resede posto a sud.
Necessita pratica di aggiornamento catastale

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

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
41	676				Seminativo	2	57mq mq	0,18 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg.Gen. 3254.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg.Gen. 3254.

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg.Gen. 3254.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

E' presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg.Gen. 3254.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

L'appartamento si trova in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Trattasi di terreno.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Non risultano parti comuni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Nessuna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Nell'atto di provenienza viene menzionata servitù di passo: "...servitù passiva di passo a favore del Sig. **** Omissis ****, suoi eredi od aventi causa, gravante al terreno di cui alla lett.b (si intende la part.676), per la manutenzione e le eventuali riparazioni della fognatura che passa sul terreno stesso...".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Nell'atto di provenienza viene menzionata servitù di passo: "...servitù passiva di passo a favore del Sig. **** Omissis ****, suoi eredi od aventi causa, gravante al terreno di cui alla lett.b (si intende la part.676), per la manutenzione e le eventuali riparazioni della fognatura che passa sul terreno stesso...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Fondazioni: Non rilevabili.

Str. verticali: Muratura intonacata internamente ed in pietra a faccia vista esternamente.

Solai: Lignei.

Pavimentazione interna: Ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni ed interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con teleriscaldamento e radiatori in ghisa.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Trattasi di terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/04/2017
- Scadenza contratto: 25/04/2029

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/04/2017
- Scadenza contratto: 25/04/2029

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/2008	24844	3363

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	19/02/2008		935
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/2008	24844	3363
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	19/02/2008		935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAME
Iscritto a VOLTERRA il 29/05/2008
Reg. gen. 5019 - Reg. part. 1042
Importo: € 400.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 27/12/2011
Reg. gen. 9551 - Reg. part. 1695
Importo: € 290.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 06/11/2012
Reg. gen. 7701 - Reg. part. 1025
Importo: € 300.000,00

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a VOLTERRA il 17/09/2018
Reg. gen. 7189 - Reg. part. 1032
Importo: € 264.785,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Iscritto a VOLTERRA il 26/06/2023
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 674
Importo: € 1.165.379,54

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAME
Iscritto a VOLTERRA il 29/05/2008
Reg. gen. 5019 - Reg. part. 1042
Importo: € 400.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 12/12/2024
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 8056

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

L'unità è inserita in zona A1 - Ambiti della conservazione (Art.60 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

L'unità è inserita in zona "ambiti agricoli di pertinenza del centro storico (Ecs)" di cui all'art.64 del vigente Regolamento Urbanistico come meglio si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n.93/1984: Nulla Osta inerente porta di accesso alla cantina e sistemazione area antistante l'ingresso;
- P.E. n.119/1990: Concessione inerente creazione di locale completamente interrato, da realizzarsi in adiacenza all'abitazione, da adibirsi ad autorimessa - LAVORI MAI REALIZZATI;
- P.E. 49/2016: C.I.L.A. inerente manutenzione straordinaria delle facciate esterne, ripassatura manto di copertura, sostituzione canali di gronda e discendenti e restauro infissi esterni.

Sono state reperite inoltre due planimetrie catastali oltre quella in atti:

- Planimetria catastale del 27/02/1940;
- Planimetria catastale redatta il 04/08/1967

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.

Lo stato legittimo preso come riferimento, ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001 è la planimetria catastale del 1940 per il piano terra, mentre per il piano seminterrato la prima rappresentazione grafica è quella relativa alla planimetria del 04/08/1967.

Analizzando la prima planimetria si nota che, nel tempo, il fabbricato è stato oggetto di frazionamento ultimato negli anni '60 come meglio si evince dalla planimetria catastale del 04/08/1967 appunto.

Il fabbricato insiste in un centro storico abitato, ragione per cui negli anni '60 era in vigore la L.1150/1942 di conseguenza il frazionamento è stato fatto in assenza di licenza edilizia.

Confrontando inoltre lo stato legittimo con lo stato di fatto si rileva:

- a piano terra alcune modifiche interne, realizzazione di nuova finestra, realizzazione di scala che porta al seminterrato, realizzazione di nuovo vano al posto della scala interna di collegamento al piano primo rappresentata nella planimetria catastale del 1940 ed infine il servizio igienico pare traslato lievemente rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimo (oltre che essere stato oggetto di intervento mediante realizzazione di porta di accesso interna e con differente altezza interna);
- a piano seminterrato, varie modifiche in parziale difformità e realizzazione di locale ripostiglio proprio sotto il servizio igienico del piano terra.

Tutto quanto sopra premesso ed in relazione alle possibilità di sanatoria:

- in merito al frazionamento avvenuto orientativamente dal 1940 al 1967, esso è ammissibile ai sensi dell'art.60 delle N.T.A. vigenti da cui si evince che è consentito il Restauro e risanamento conservativo di cui all'art.54 c.4 ("...Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito se per la realizzazione non è necessaria l'esecuzione di opere che alterino le strutture storiche del fabbricato e le caratteristiche che connotano il tipo edilizio,...) tuttavia si vuole precisare che la regolarizzazione di un frazionamento edilizio non può essere limitata alla sola unità immobiliare oggetto della presente consulenza, ma comporta necessariamente la ricostruzione complessiva dello stato legittimo dell'intero fabbricato, pertanto la sanatoria del frazionamento implica la rappresentazione e la verifica non soltanto dell'unità oggetto di causa, ma anche delle ulteriori porzioni oggi appartenenti a soggetti terzi, con tutte le complessità tecnico-giuridiche che ne conseguono.

- In merito alla traslazione del bagno al piano terra, dalla comparazione tra le planimetrie catastali del 1940 e del 1967, dalle mappe di impianto e dalla tessitura muraria del manufatto, appare verosimile che il vano sia sempre stato collocato nell'attuale posizione e che l'apparente differenza riscontrata nella planimetria catastale del 1940 sia dovuta a un errore di rappresentazione grafica.

Pertanto, qualora questa ipotesi fosse confermata, il bagno potrebbe ritenersi legittimo (con parziali difformità identificabili nella realizzazione di apertura verso l'unità abitativa e differente altezza interna) e la sola difformità fiscalizzabile rimarrebbe quella relativa al ripostiglio al piano seminterrato (si veda punto successivo).

Tuttavia, non potendo escludere in modo assoluto (per mancanza di documentazione fotografica storica o planimetrica integrativa) l'ipotesi alternativa, ossia che il bagno sia stato realmente traslato rispetto alla sua posizione originaria, in tale evenienza si configurerebbe un intervento di demolizione e ricostruzione in altra posizione, per il quale non sarebbe ammissibile la sola fiscalizzazione del ripostiglio, ma occorrerebbe considerare la demolizione complessiva del volume (Wc a piano terra e Ripostiglio a piano seminterrato). In tale ipotesi, peraltro, occorrerebbe un successivo intervento edilizio per la realizzazione di servizio igienico all'interno dell'abitazione. In definitiva quindi, la valutazione definitiva spetta all'Amministrazione comunale nell'ambito dell'istruttoria di una eventuale pratica di sanatoria, in quanto solo in tale sede potrà essere accertato se si sia trattato di un mero errore grafico oppure di una effettiva modifica edilizia.

-in merito alla realizzazione del locale ripostiglio, questo si configura come intervento totalmente privo di titolo edilizio realizzato dopo il 1967 non sanabile e che quindi, nella migliore delle ipotesi potrà essere fiscalizzato (mantenimento dell'opera con applicazione di sanzione pecuniaria al posto della demolizione). In alternativa (ipotesi collegata al p.to precedente circa la traslazione del bagno) occorrerà considerare la demolizione del volume

In conclusione:

Le valutazioni rese in merito alla possibilità di sanatoria o fiscalizzazione delle opere difformi hanno carattere tecnico-ricostruttivo e si fondano sulla normativa vigente (DPR 380/2001, L.R.T. 65/2014) e sugli strumenti urbanistici attualmente applicabili.

Tuttavia, la valutazione definitiva della sanabilità delle opere è di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, che si esprime nell'ambito dell'istruttoria formale delle eventuali istanze di sanatoria presentate dai proprietari.

Pertanto, fino alla presentazione di un'istanza di accertamento di conformità e alla conclusione della relativa istruttoria, non è possibile affermare con certezza l'esito (accoglimento, diniego o fiscalizzazione).

Il presente giudizio deve quindi intendersi come una valutazione tecnico-indicativa, utile a rappresentare il quadro delle difformità e delle relative possibili conseguenze secondo la normativa vigente, ma non sostitutivo del potere decisionale dell'ente locale."

Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue:

il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.);

l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione

comunale, che in sede di istruttoria determina:

- se l'opera sia sanabile o meno;
- se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001;
- il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti.

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede.

Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico.

Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

Trattasi di terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO, 18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA NUOVA DEL BORGO

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** - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E

Capannone costituito al piano terreno da vari locali ad uso Magazzino ed Ufficio, da appartamento costituito da due piani formato, a piano terra, da Ingresso, disimpegno, zona cottura/pranzo/soggiorno/Camera da letto e bagno, a piano primo da due locali soffitta e bagno. E' Compreso piccolo manufatto ad uso Ripostiglio distaccato dal fabbricato principale, resede circostante e n.4 terreni. Vi si accede dalla Via Fiorentina II attraverso strada interpoderale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 479, Sub. 1, Categoria CO - Fg. 31, Part. 479, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 11, Categoria A10 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 12, Categoria PValore di stima del bene: € 188.772,50

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Preme precisare che nella stima in oggetto ai è tenuto conto delle condizioni manutentive del bene in esame.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta

Terreno agricolo e stradello di accesso

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 472, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 473, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 476, Qualità Bosco ceduoValore di stima del bene: € 8.019,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quelli del Borsino Immobiliare, Valori Agricoli Medi ecc...rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E	539,35 mq	350,00 €/mq	€ 188.772,50	100,00%	€ 188.772,50
Bene N° 2 - Terreno Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra	5346,00 mq	1,50 €/mq	€ 8.019,00	100,00%	€ 8.019,00

Pereta						
					Valore di stima:	€ 196.791,50

Valore di stima: € 196.791,50

Valore finale di stima: € 196.791,50

Valore finale di stima arrotondato: € 195.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21
 Locale ad uso Magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.300,00
 Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.
 Preme precisare che nella stima in oggetto ai è tenuto conto delle condizioni manutentive del bene in esame.
- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
 Locale ad uso Magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 4, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.100,00
 Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.
 Preme precisare che nella stima in oggetto ai è tenuto conto delle condizioni manutentive del bene in esame.
- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
 Locale ad uso Magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 5, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.200,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Preme precisare che nella stima in oggetto ai è tenuto conto delle condizioni manutentive del bene in esame.

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23
 Locale di Deposito composto da due vani contigui l'uno all'altro sprovvisto di servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 6, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 39.600,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Preme precisare che nella stima in oggetto ai è tenuto conto delle condizioni manutentive del bene in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21	21,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Bene N° 4 - Magazzino Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni	17,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.100,00	100,00%	€ 5.100,00
Bene N° 5 - Magazzino Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni	44,00 mq	300,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Bene N° 6 - Magazzino Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23	66,00 mq	600,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.600,00
				Valore di stima:	€ 64.200,00

Valore di stima: € 64.200,00

Valore finale di stima: € 64.200,00

Valore finale di stima arrotondato: € 65.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18
Appartamento per civile abitazione ubicato ai piani terra e seminterrato di più ampio fabbricato composto al piano terra da ingresso, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre a due piccoli resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'edificio; al piano seminterrato, raggiungibile dal piano superiore tramite scala a chiocciola, da due locali accessori, locale tecnico e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 412, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.560,00
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.
Preme precisare che nella stima in oggetto ai è tenuto conto delle condizioni manutentive del bene in esame.
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo
Apezzamento di terreno posto in adiacenza, su lato nord-ovest, dell'alloggio di cui al bene n.7 oggetto del medesimo lotto, adibito a resede di pertinenza dello stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 676, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 484,50
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quelli del Borsino Immobiliare, Valori Agricoli Medi ecc...rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18	93,60 mq	850,00 €/mq	€ 79.560,00	100,00%	€ 79.560,00
Bene N° 8 - Terreno Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo	57,00 mq	8,50 €/mq	€ 484,50	100,00%	€ 484,50

Valore di stima:	€ 80.044,50
------------------	-------------

Valore di stima: € 80.044,50

Valore finale di stima: € 80.044,50

Valore finale di stima arrotondato: 80.000,00 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione al Lotto n.1:

Il valore stimato è determinato ipotizzando la conformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, si segnala che l'immobile presenta criticità urbanistiche, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria o interventi correttivi. Pertanto, l'effettivo valore economico potrebbe risultare differente al momento di un'eventuale regolarizzazione o alienazione. In definitiva il valore stimato è da intendersi condizionato, in quanto il lotto in oggetto presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie che ne compromettono la piena legittimità e incidono in modo sostanziale sulla commerciabilità.

Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro dell'immobile, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

In relazione al Lotto n.2:

La stima, basata su valore al mq privo di vizi urbanistici, va considerata con riserva, poiché la presenza di difformità edilizie e urbanistiche può influire significativamente sul valore e la loro quantificazione dipende dall'istruttoria comunale.

Si segnala, quindi, che il compendio immobiliare cui il lotto è costituito, presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria né quantificare il rischio economico associato. Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

In relazione al Lotto n.3:

La stima dell'immobile, basata su valore al mq privo di vizi urbanistici, va considerata con riserva, poiché la presenza di difformità edilizie e urbanistiche può influire significativamente sul valore e la loro quantificazione dipende dall'istruttoria comunale.

Si segnala, quindi, che il lotto in oggetto presenta rilevanti criticità urbanistico-edilizie, per le quali non è stato possibile stimare eventuali costi di sanatoria né quantificare il rischio economico associato. Pertanto, pur essendo stata determinata la stima sul valore puro, sussiste un rischio per mancata garanzia, non quantificabile in termini economici.

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

Pisa, li 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lamagna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atti di provenienza Lotto n.1
- ✓ Atto di provenienza - Atti di provenienza Lotto n.2
- ✓ Atto di provenienza - Atti di provenienza Lotto n.3
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Lotto n.1
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Lotto n.3
- ✓ Concessione edilizia - Titoli edilizi reperiti e planimetrie catastali storiche Lotto n.1
- ✓ Concessione edilizia - Titoli edilizi reperiti e planimetrie catastali storiche Lotto n.2
- ✓ Concessione edilizia - Titoli edilizi reperiti e planimetrie catastali storiche Lotto n.3
- ✓ Estratti di mappa - E.M. Lotto n.1
- ✓ Estratti di mappa - E.M. Lotto n.2
- ✓ Estratti di mappa - E.M. Lotto n.3
- ✓ Foto - Foto Lotto n.1
- ✓ Foto - Foto Lotto n.2
- ✓ Foto - Foto Lotto n.3
- ✓ Ortofoto - Ortofoto storiche, e Mappa Impianto Lotto n.1
- ✓ Ortofoto - Ortofoto Storiche/Mappa Impianto Lotto n.2
- ✓ Ortofoto - Ortofoto Storiche/Mappa Impianto Lotto n.3
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali-Elaborato Planimetrico Lotto n.1
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Lotto n.2
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali-Elaborato Planimetrico Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - Estratti Tavola R.U. Lotto n.1

- ✓ Altri allegati - Estratti Tavola R.U. Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - Estratti Tavola R.U. Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - Contratto Locazione Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - Contratto Locazione Lotto n.3
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali Lotto n.1
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali Lotto n.2
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Ortofoto - Ortofoto attuale Lotto n.1 (Aggiornamento al 14/09/2025)
- ✓ Ortofoto - Ortofoto attuale Lotto n.2 (Aggiornamento al 14/09/2025)
- ✓ Ortofoto - Ortofoto attuale Lotto n.3 (Aggiornamento al 14/09/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E
Capannone costituito al piano terreno da vari locali ad uso Magazzino ed Ufficio, da appartamento costituito da due piani formato, a piano terra, da Ingresso, disimpegno, zona cottura/pranzo/soggiorno/Camera da letto e bagno, a piano primo da due locali soffitta e bagno. E' Compreso piccolo manufatto ad uso Ripostiglio distaccato dal fabbricato principale, resede circostante e n.4 terreni. Vi si accede dalla Via Fiorentina II attraverso strada interpoderale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 479, Sub. 1, Categoria CO - Fg. 31, Part. 479, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 11, Categoria A10 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 12, Categoria P
Destinazione urbanistica: L'intera particella 479 è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico "Zona E1-sub-sistema agricolo naturalistico". Il tutto come meglio si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta
Terreno agricolo e stradello di accesso
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 472, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 473, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 476, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: I terreni di cui alle part.470,472,473 e 476 sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico "Zona E1-sub-sistema agricolo naturalistico". Il tutto come meglio si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 195.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21
Locale ad uso Magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
Locale ad uso Magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni
Locale ad uso Magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23
Locale di Deposito composto da due vani contigui l'uno all'altro sprovvisto di servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 6, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18
Appartamento per civile abitazione ubicato ai piani terra e seminterrato di più ampio fabbricato composto al piano terra da ingresso, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre a due piccoli resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'edificio; al piano seminterrato, raggiungibile dal piano superiore tramite scala a chiocciola, da due locali accessori, locale tecnico e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 412, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità è inserita in zona A1 - Ambiti della conservazione (Art.60 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo
Apezzamento di terreno posto in adiacenza, su lato nord-ovest, dell'alloggio di cui al bene n.7 oggetto del medesimo lotto, adibito a resede di pertinenza dello stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 676, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità è inserita in zona "ambiti agricoli di pertinenza del centro storico (Ecs)" di cui all'art.64 del vigente Regolamento Urbanistico come meglio si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B-B/C-B/D-B/E		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 479, Sub. 1, Categoria C0 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 11, Categoria A10 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 12, Categoria P	Superficie	539,35 mq
Stato conservativo:	I beni in oggetto risultano in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Capannone costituito al piano terreno da vari locali ad uso Magazzino ed Ufficio, da appartamento costituito da due piani formato, a piano terra, da Ingresso, disimpegno, zona cottura/pranzo/soggiorno/Camera da letto e bagno, a piano primo da due locali soffitta e bagno. E' Compreso piccolo manufatto ad uso Ripostiglio distaccato dal fabbricato principale, resede circostante e n.4 terreni. Vi si accede dalla Via Fiorentina II attraverso strada interpoderale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 472, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 473, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 476, Qualità Bosco ceduo	Superficie	5346,00 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Terreno agricolo e stradello di accesso		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 3 - Magazzino	
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive con solaio di copertura interamente crollato. Nell'atto di provenienza si fa riferimento a Perizia giurata del 27/10/1994 (allegata all'atto di provenienza di cui ai beni n.5-5-6 del medesimo lotto), in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.		
Descrizione:	Locale ad uso Magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive con solaio di piano interamente crollato. All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.		
Descrizione:	Locale ad uso Magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive. All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.		
Descrizione:	Locale ad uso Magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Magazzino	
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 6, Categoria A5	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive ad eccezione della struttura di copertura. Si precisa che nell'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile.		
Descrizione:	Locale di Deposito composto da due vani contigui l'uno all'altro sprovvisto di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 412, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	93,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione ubicato ai piani terra e seminterrato di più ampio fabbricato composto al piano terra da ingresso, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre a due piccoli resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'edificio; al piano seminterrato, raggiungibile dal piano superiore tramite scala a chiocciola, da due locali accessori, locale tecnico e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 676, Qualità Seminativo	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno posto in adiacenza, su lato nord-ovest, dell'alloggio di cui al bene n.7 oggetto del medesimo lotto, adibito a resede di pertinenza dello stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		