

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CRISI D'IMPRESA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. David Bendinelli, nella procedura di Liquidazione controllata del Sovraindebitamento RG N.4/2022

- **OMISSIS** - nata a -
OMISSIS - il - OMISSIS -

Codice fiscale: - OMISSIS -

Villa ed annessi, magazzino e terreni siti in San Giuliano Terme (PI), via del Brennero n.470

LOTTO UNICO

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza – Bene N.1	4
Consistenza – Bene N.2	5
Consistenza – Bene N.3	5
Cronistoria Dati Catastali – Bene N.1	5
Cronistoria Dati Catastali – Bene N.2	6

Cronistoria Dati Catastali – Bene N.3	7
Dati Catastali – Bene N.1	8
Dati Catastali – Beni N.2-3	8
Stato conservativo	9
Parti comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali – Bene n.1	10
Provenienze Ventennali – Bene n.2	11
Provenienze Ventennali – Bene n.3	12
Formalità pregiudizievoli Beni 1-2-3	13
Normativa urbanistica Beni 1-2-3	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Elenco allegati:	19

INCARICO

Con provvedimento del 28/12/2022, il sottoscritto Geom. David Bendinelli, con studio in Via Tosco - OMISSIS -gnola n.2621 - 56021 - Cascina (PI), e-mail bendinelli@studiogehome.it, PEC david.bendinelli@geopec.it, Tel. 334 5052200, Fax 050 770352, veniva nominato Esperto nella procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 accettava l'incarico proposto dal liquidatore dott. Paolo Barnelli.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della procedura di liquidazione sono costituiti dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villa ubicata a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero n.470, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** – Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero n.470, piano T
- **Bene N° 3** – Terreni ubicati a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero

DESCRIZIONE

Piena proprietà del diritto di usufrutto di un complesso immobiliare ad uso residenziale sito in San Giuliano Terme, località Ripafratta, via del Brennero n.470, costituito da una villa settecentesca elevata

a due piani fuori terra, oltre a cantina scavata nella roccia, un fabbricato accessorio destinato a limonaia, un fabbricato ad uso lavanderia/ripostiglio/centrale termica e due fabbricati destinati a ricovero animali. La villa è composta al piano terra: ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, vari disimpegni/ripostigli, studio, camera, due piccoli wc e due bagni; dal soggiorno si accede ad una veranda e ad un porticato. Il piano primo, accessibile sia da scala posta all'ingresso che da scala posta sempre all'interno della villa sul lato ovest, è composto da: disimpegni/corridoi, 5 camere, 4 bagni ed ampia terrazza accessibile dalla camera posta sul lato est. Dalla scala principale posta all'ingresso si accede al piano seminterrato composto da un unico vano adibito a cantina. Completa la proprietà, in quanto pertinenze dirette della villa, un giardino sui quattro lati della stessa e un parco con alberi ad alto fusto, un fabbricato accessorio destinato a limonaia, un fabbricato ad uso lavanderia/ripostiglio/centrale termica, un fabbricato ad uso magazzino adibito a ricovero animali con ampio terreno circostante posto a sud della villa e due terreni agricoli posti ad est della villa. L'accesso al complesso immobiliare avviene tramite diritto di passo su strada e resede di altrui proprietà (come risulta dalla trascrizione dell'atto di provenienza del 29/07/1988 n.6518 particolare).

Il sopralluogo è stato effettuato il 09/02/2023, alla presenza del debitore sig. - OMISSIS -.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villa ubicata a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero n.470, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** – Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero n.470, piano T
- **Bene N° 3** – Terreni ubicati a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero

TITOLARITÀ

I beni oggetto di vendita appartengono per il diritto di usufrutto al seguente soggetto:

- - OMISSIS - (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: - OMISSIS -

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- - OMISSIS - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

La villa ed il relativo resede di pertinenza confinano a nord in parte con proprietà - OMISSIS - e in parte con proprietà - OMISSIS -/- OMISSIS -/- OMISSIS -/- OMISSIS -, ad ovest con proprietà - OMISSIS -/-

OMISSIS -, ad est con i terreni di cui al bene n.3 (part.44 e 156), a sud con l'immobile di cui al bene n.2 (part.260), salvo se altri.

Il magazzino confina a nord con la villa e relative pertinenze di cui al bene 1, ad ovest con proprietà - OMISSIS -/- OMISSIS -, ad est con il terreno di cui al bene n.3 (part.156), a sud in parte con proprietà - OMISSIS - ed in parte con proprietà - OMISSIS -/- OMISSIS -, salvo se altri.

I terreni confinano a nord con proprietà - OMISSIS -/- OMISSIS -/- OMISSIS -/- OMISSIS -, ad ovest con la villa e relative pertinenze di cui al bene 1, ad est e sud con proprietà - OMISSIS -/- OMISSIS -, salvo se altri.

CONSISTENZA – BENE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	305,00 mq	403,00 mq	1,00	403,00 mq	3,80 m	Terra
Villa	230,00 mq	301,00 mq	0,10	301,00 mq	2,50 m	Primo
Porticato/veranda	51,00 mq	52,00 mq	0,30	15,60 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	31,00 mq	32,00 mq	0,15	4,80 mq	0,00 m	Primo
Cantina	28,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,50 m	Interrato
Locali tecnici esterni	15,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	3,20 m	Terra
Lavanderia e ripostigli	31,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	3,15 m	Terra
Ripostigli esterni	38,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina esterna	16,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	2,25 m	Interrato
Ricovero animali	21,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,00 m	Terra
Tettoie ricovero animali	23,00 mq	23,00 mq	0,15	3,45 mq	0,00 m	Terra
Giardino	7690 mq	7690 mq	0,01	76,90 mq		
Totale superficie convenzionale:				839,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				839,00 mq		

CONSISTENZA – BENE N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,00 mq	54,00 mq	0,20	10,80 mq	2,60 m	Terra
Giardino	4148,00 mq	4148,00 mq	0,01	41,48 mq		
Totale superficie convenzionale:				52,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				52,00 mq		

CONSISTENZA – BENE N.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1260,00 mq	1260,00 mq	1,00	1260,00 mq		
Terreno agricolo	1140,00 mq	1140,00 mq	1,00	1140,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2400,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. I dati sono desunti dalla planimetria catastale, dall'elaborato planimetrico e dal rilievo effettuato nel corso del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – BENE N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1988 al 26/07/1988	- OMISSIS - di - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 43, sub. 5 Categoria A/1 Cl. U, Cons. 28 vani Rendita L. 5.712 Piano S1-T-1 Graffato al sub.6
Dal 26/07/1988 al 31/05/1993	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 43, sub. 5 Categoria A/1 Cl. U, Cons. 28 vani Rendita L. 12.875.000 Piano S1-T-1 Graffato al sub.6

Dal 31/05/1993 al 25/03/2004	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1 	<p>Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 43, sub. 5 Categoria A/1 Cl. U, Cons. 25 vani Rendita €. 6.649,38 Piano S1-T-1 Graffato al sub.6</p>
Dal 25/03/2004 al 17/12/2010	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1 	<p>Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 43, sub. 5 Categoria A/1 Cl. U, Cons. 25 vani Rendita €. 6.681,66 Piano S1-T-1 Graffato al sub.6</p>
Dal 17/12/2010 al 09/11/2015	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 	<p>Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 43, sub. 5 Categoria A/1 Cl. U, Cons. 25 vani Rendita €. 6.681,66 Piano S1-T-1 Graffato al sub.6</p>
Dal 09/11/2015 al 26/06/2023	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 	<p>Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 43, sub. 5 Categoria A/1 Cl. U, Cons. 25 vani, Sup.cat. 787 mq., Rendita €. 6.681,66 Piano S1-T-1 Graffato al sub.6</p>

CRONISTORIA DATI CATASTALI – BENE N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 26/07/1988	- OMISSIS - di - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietaria per 1/1	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 146, qualità bosco misto Cl. U, Superficie 6 ha 83 are 90 ca R.D. L. 273.560, R.A. L. 41.034
Dal 26/07/1988 al 28/09/1989	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 205, qualità bosco misto Cl. U, Superficie 41 are 00 ca R.D. L. 16.400, R.A. L. 2.460
Dal 28/09/1989 al 21/11/2003	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 205, qualità fabbricato rurale Superficie 41 are 00 ca
Dal 21/11/2003 al 11/07/2007	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 260, qualità ente urbano Superficie 41 are 00 ca
Dal 11/07/2007 al 17/12/2010	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 260 Categoria C/2 Cl. 2, Cons. 49 mq. Rendita €. 141,72 Piano T
Dal 17/12/2010 al 09/11/2015	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 260 Categoria C/2 Cl. 2, Cons. 49 mq. Rendita €. 141,72 Piano T

Dal 09/11/2015 al 26/06/2023	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 260 Categoria C/2 Cl. 2, Cons. 49 mq. Superficie 479 mq, Rendita €. 141,72 Piano T</p>
------------------------------	---	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI – BENE N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 26/07/1988	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS - di - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietaria per 1/1 	<p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 44, qualità seminativo arborato Cl. 2, Superficie 12 are 60 ca R.D. L. 13.860, R.A. L. 6.300</p> <p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 156, qualità pascolo arborato Cl. U, Superficie 11 are 40 ca R.D. L. 570, R.A. L. 228</p>
Dal 26/07/1988 al 17/12/2010	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1 	<p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 44, qualità seminativo arborato Cl. 2, Superficie 12 are 60 ca R.D. €. 7,16, R.A. €. 3,25</p> <p>Catasto Terreni Fg. 1, Part. 156, qualità pascolo arborato Cl. U, Superficie 11 are 40 ca R.D. €. 0,29, R.A. €. 0,12</p>

Dal 17/12/2010 al 26/06/2023	<ul style="list-style-type: none"> - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 44, qualità seminativo arborato Cl. 2, Superficie 12 are 60 ca R.D. €. 7,16, R.A. €. 3,25</p> <p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 156, qualità pascolo arborato Cl. U, Superficie 11 are 40 ca R.D. €. 0,29, R.A. €. 0,12</p>
------------------------------	---	---

DATI CATASTALI – BENE N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	43	5		A/1	U	25 vani	787 mq	6.681,66	S1-T-1	6

DATI CATASTALI – BENE N.2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	260			C/2	2	49 mq	479 mq	141,72	T	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	

	1	44			Seminativo arborato	02	12 60		7,16	3,25	
	1	156			Pascolo arborato	U	11 40		0,29	0,12	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato principale (villa), nel complesso, risulta in sufficienti condizioni conservative. Si segnalano degli ammaloramenti di porzioni di intonaco dovuti all'umidità di risalita da terra ed a infiltrazioni di acqua piovana (lato canna fumaria). I fabbricati accessori risultano in uno stato di manutenzione scadente, essendo peraltro adibiti a deposito/magazzini e con qualità costruttive più scadenti rispetto al fabbricato principale.

Il fabbricato adibito a magazzino risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione; risulta privo della copertura, degli impianti e vi è una folta vegetazione sia all'interno che all'esterno dello stesso.

I terreni in parte agricoli ed in parte boschivi risultano in normali condizioni.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella nota di trascrizione (del 29/07/1988 n.6518 particolare) dell'atto ai rogiti Notaio Barsanti del 26/07/1988 rep.n.27436 viene riportato quanto segue: *"Il complesso edilizio è corredato dal diritto di passo a velocità ridotta (a passo d'uomo) sul mappale 145 (ora mappale 212) per accedere alla SS n.12, dal diritto di passo così come posseduto ed esercitato dalla venditrice sulla strada poderale (insistente sul mappale 144) che corre lungo il confine nord del complesso compravenduto e, nascendo dal mappale 145, lo collega col mappale 44 ed oltre, ed infine dal diritto di passo sullo stradello (insistente sul mappale 146) che funge da confine tra la proprietà compravenduta e la restante proprietà della parte venditrice...omissis".*

Nell'atto ai rogiti Notaio Nannini del 17/12/2010 rep. n.58732, viene citata una servitù a favore di Enel con sede in - OMISSIS - a carico della sig.ra - OMISSIS - di - OMISSIS - (dante causa di - OMISSIS -), trascritta a Pisa il 16/01/1985 al n.449 particolare, in ordine all'atto autenticato dal Notaio Losito del 18/06/1984 rep.n.5235.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villa, costruita in epoca settecentesca, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura ordinaria, solai di interpiano in parte in legno ed in parte a volte con mezzane in cotto a faccia vista, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura in legno, tetto a più falde inclinate con manto in tegole di cotto alla toscana (coppi ed embrici).

Caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; le pavimentazioni sono realizzate in parte in cotto ed in parte in parquet; i bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi (porte-finestre e finestre) sono tutte in legno e vetro dotate di persiane in legno; le porte interne sono anch'esse in legno. Alcuni infissi sul prospetto ovest della villa sono dotati di grate in ferro.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sottotraccia ed idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento, del tipo ad elementi radianti presenti in ogni stanza, è alimentato da caldaia a gas murale ubicata in apposito locale tecnico; sono altresì presenti due caminetti a legna.

Il fabbricato adibito a magazzino, posto sul lato sud della villa, presenta una struttura in muratura portante, privo di copertura, infissi ed impianti ed è circondato da un ampio resede con presenza di alberi di alto fusto.

I due terreni posti sul lato est della villa sono in parte agricoli ed in parte boschivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

La villa risulta abitata dal sig. - OMISSIS - e dalla sig.ra - OMISSIS -; il magazzino ed i terreni risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1988 al 29/07/1988	- OMISSIS - di - OMISSIS - - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietaria per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 04/01/2011	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Massimo Barsanti	26/07/1988	27436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/07/1988	10162	6518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Lucca	02/08/1988	2392	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Nannini	17/12/2010	58732	5829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/01/2011	78	52
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Lucca	28/12/2010	1114	
Dal 04/01/2011 al 26/06/2023	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di vendita:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitamento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio di cui sopra risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENE N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1977 al 29/07/1988	- OMISSIS - di - OMISSIS - , nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietaria per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 04/01/2011	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Barsanti	26/07/1988	27436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/07/1988	10162	6518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Lucca	02/08/1988	2392	
Dal 04/01/2011 al 26/06/2023	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Nannini	17/12/2010	58732	5829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/01/2011	78	52
		Registrazione			

	- OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Lucca	28/12/2010	1114	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di vendita:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitamento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio di cui sopra risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENE N.3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1988 al 29/07/1988	- OMISSIS - di - OMISSIS - , nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietaria per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 04/01/2011	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Barsanti	26/07/1988	27436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/07/1988	10162	6518
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Lucca	02/08/1988	2392	
Dal 04/01/2011 al 26/06/2023	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - usufrutto per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	- OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F.	Notaio Luca Nannini	17/12/2010	58732	5829
	- OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Trascrizione			
	- OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	- OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F.	Conservatoria di Pisa	04/01/2011	78	52
	- OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Registrazione			
	- OMISSIS - nuda proprietà per 1/3	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro di Lucca	28/12/2010	1114		

Per quanto riguarda i terreni oggetto di vendita:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitamento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio di cui sopra risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI 1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate rilasciate dall'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16311 - Reg. part. 3291
Importo: € 516.456,90
A favore di Alfa Skye srl
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1
Capitale: € 206.582,76
Rogante: Notaio Barsanti

Data: 26/07/1988
N° repertorio: 27437

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 01/08/2008
Reg. gen. 17307 - Reg. part. 3506
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca del Monte di Lucca s.p.a.
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Nannini
Data: 29/07/2008
N° repertorio: 56760
N° raccolta:4540
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 05/08/2011
Reg. gen. 15027 - Reg. part. 3022
Importo: € 374.272,00
A favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a.
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1 usufrutto
Capitale: € 187.135,98
Rogante: Notaio Nannini
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 59306
N° raccolta:6221
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 27/11/2014
Reg. gen. 17217 - Reg. part. 2687
Importo: € 250.000,00
A favore di Banco Popolare società cooperativa
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1 usufrutto
Capitale: € 222.879,05
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 24/11/2014
N° repertorio: 6219
N° raccolta
- **Ipoteca legale** derivante ipoteca conc. amministrativa/riscossione
Iscritta a Pisa il 04/09/2017
Reg. gen. 15950 - Reg. part. 2681
Importo: € 212.884,12
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1 usufrutto
Capitale: € 106.442,06
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 01/09/2017
N° repertorio: 837

N° raccolta: 8717

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**
Trascritta a Pisa il 26/06/2023
Reg. gen. 12399 - Reg. part. 9119
A favore della Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di - OMISSIS -
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1 usufrutto
- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 05/07/2023
Reg. gen. 13191 - Reg. part. 9734 A
favore di Red Sea SPV s.r.l.
Contro - OMISSIS - per la quota di 1/1 usufrutto

Oneri di cancellazione:

Per cancellare le ipoteche volontarie occorrono per ciascuna nota €.35,00; per cancellare le ipoteche legali/giudiziarie occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% calcolato sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare le trascrizioni occorrono per ciascuna nota €.294,00.

NORMATIVA URBANISTICA BENI 1-2-3

Nel vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di San Giuliano Terme, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'U.T.O.E. 2 Ripafratta – Farneta e inserito nell'area: Sezione 2 – Invarianti strutturali – di cui all'art.37 delle NTA – disciplina delle invarianti strutturali del Piano Strutturale. La villa risulta essere una villa storica classificata come invariante. La disciplina delle destinazioni d'uso è definita da uno specifico piano promosso dall'amministrazione comunale finalizzato al recupero ed alla valorizzazione turistico culturale dell'intero sistema delle ville presenti nel territorio comunale.

L'immobile e parte dei terreni adiacenti risultano altresì vincolati a livello paesaggistico secondo i seguenti vincoli e norme:

- Art. 136 D.Lgs. n.42/2004 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico. D.M. 8/06/1973 – G.U. 255 del 1973 – denominazione: Località Cerasomma, frazione di Ripafratta, sita nel comune di San Giuliano Terme.
- Art. 136 D.Lgs. n.42/2004 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico. D.M. 17/07/1985 – G.U. 190 del 1985 – denominazione: Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei Comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari;
- Art. 142 lettera g) D.Lgs. n.42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi – DCR 93/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Trattasi di villa storica di epoca settecentesca la cui costruzione è dunque antecedente all'anno 1967. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme, per il bene oggetto della presente perizia, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e relativi documenti tecnici:

- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria nr. 195 del 29.12.1983 – pratica nr. 698 /1983 – inerente lavori di taglio pini.
- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria nr. 270 del 26.06.1989 – pratica nr. 109/1989 – inerente lavori di riparazione e rinnovamento impianto elettrico ed idraulico, sostituzione pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione degli impianti tecnologici;
- Condono Edilizio prot. 15843 del 30.09.1986 nr. progressivo 0687179710/1, integrato con elaborati grafici sostituiti in data 17.01.1990, rilasciato con Concessione edilizia a sanatoria nr. 589 in data 22.11.1993 riguardante ampliamento a formazione di scantinato al locale accessorio ad uso limonaia, realizzazione di fabbricato accessorio ad uso lavanderia e locale termico, realizzazione di manufatto accessorio ad uso ricovero animali e opere alla villa padronale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 003939 del 20.10.2008 di cui alla pratica di Condono nr. 5563 presentata in data 01.03.1995 riguardante modifiche interne e prospettiche oltre alla realizzazione di recinzione con accesso pedonale e carrabile.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto. Il confronto fra lo stato attuale-rilevato dell'immobile è stato effettuato con le pratiche edilizie fornite dall'amministrazione comunale; a tal proposito si specifica che le pratiche edilizie nr. 1996/05563 – 443/1980 – 00015/2018 e 1995/00985 non sono state reperite dalla suddetta amministrazione, come da richiesta allegata.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 09.02.2023 ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, nella fattispecie riguardanti difformità prospettiche ed interne, in elenco come segue:

- Traslazioni di aperture finestrate e porte finestre esterne alla villa padronale, oltre alla realizzazione di tramezzature interne e spostamenti di pareti interne;
- Traslazioni e modifiche di aperture finestrate esterne oltre alla diversità di sagoma della limonaia;
- Assenza di tramezzo interno, oltre a modifiche interne e prospettiche al locale stireria-lavanderiacentrale termica.

Per quanto sopra detto dovrà essere valutato il ricorso al Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 art. 209 oltre alla richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi della L.42/2004 parte III.

Tuttavia, dovrà essere valutata la possibilità di incremento del carico urbanistico effettuata senza titoli, per la quale è necessaria una valutazione più approfondita ed il rilascio di permessi da parte del Comune; nel caso in cui non fosse possibile dovrà essere comunque ripristinato lo stato legittimo, di cui al Permesso di Condono edilizio rilasciato con Concessione in Sanatoria nr. 589/1993.

Viene considerata comunque una spesa per la sanatoria delle opere interne e prospettiche pari ad € 10.000,00, da detrarre dal valore di stima. Riguardo le opere non conformi e non sanabili (chiusura loggiato della villa padronale) deve essere ripristinato lo stato legittimo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Piena proprietà del diritto di usufrutto di un complesso immobiliare ad uso residenziale sito in San Giuliano Terme, località Ripafratta, via del Brennero n.470, costituito da una villa settecentesca elevata a due piani fuori terra, oltre a cantina scavata nella roccia, un fabbricato accessorio destinato a limonaia, un fabbricato ad uso lavanderia/ripostiglio/centrale termica e due fabbricati destinati a ricovero animali. La villa è composta al piano terra: ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, vari disimpegno/ripostigli, studio, camera, due piccoli wc e due bagni; dal soggiorno si accede ad una veranda e ad un porticato. Il piano primo, accessibile sia da scala posta all'ingresso che da scala posta sempre all'interno della villa sul lato ovest, è composto da: disimpegno/corridoi, 5 camere, 4 bagni ed ampia terrazza accessibile dalla camera posta sul lato est. Dalla scala principale posta all'ingresso si accede al piano seminterrato composto da un unico vano adibito a cantina. Completa la proprietà, in quanto pertinenze dirette della villa, un giardino sui quattro lati della stessa e un parco con alberi ad alto fusto, un fabbricato accessorio destinato a limonaia, un fabbricato ad uso lavanderia/ripostiglio/centrale termica.

L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (vicinanza del bene all'autostrada, con conseguente rumore di sottofondo percepito con fastidio negli spazi esterni al fabbricato), stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli annunci delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine della valutazione della villa in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Non essendo stato possibile reperire

valori comparabili di beni simili per tipologia, metrature ed ubicazione, si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di attribuire un valore unitario medio di mercato per immobili di caratteristiche similari di 1.300,00 €/mq. Valore di stima del bene: € 1.090.700,00.

Bene N° 2 – Magazzino sito in San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero n.470, adibito a ricovero animali con ampio terreno circostante posto a sud della villa.

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione (pessimo), finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli annunci delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine della valutazione del magazzino in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Non essendo stato possibile reperire valori comparabili di beni simili per tipologia, metrature ed ubicazione, si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023. Per tutto quanto sopra espresso, in considerazione dello stato di manutenzione pessimo, si ritiene di attribuire un valore unitario medio di mercato per immobili di caratteristiche similari di 400,00 €/mq. Valore di stima del bene: € 20.800,00

Bene N.3 - Terreni agricoli posti ad est della villa ubicati a San Giuliano Terme (PI), fraz. Ripafratta – via del Brennero

I terreni vengono posti in vendita per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

Per la valutazione complessiva dei terreni, si considerano i seguenti elementi: destinazione urbanistica ad uso agricolo pertinenti della villa, le normali condizioni di manutenzione e conservazione, l'ubicazione in zona pianeggiante ed il loro accesso. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in merito alla pubblicazione dei recenti valori agricoli medi (VAM) della provincia di Pisa, per i terreni classificati nella Regione Agraria n.6 - San Giuliano Terme, si ritiene congruo applicare un valore di 15.000 €/ha, ovvero 1,5 €/mq. Valore di stima dei terreni: € 3.600,00

Al valore finale dell'intero lotto si applicano i seguenti deprezzamenti: Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica € 10.000,00 e 5% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Valore complessivo del lotto (quota dell'intero) = € 1.115.100,00

Riepilogo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Villa ed annessi – San Giuliano Terme, loc. Ripafratta, via del Brennero n.470	839,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 1.090.700,00	1/1 usufrutto	€ 272.675,00
Bene N.2 Magazzino – San Giuliano Terme, loc. Ripafratta, via del Brennero n.470	52,00 mq	400,00 €/mq	€ 20.800,00	1/1 usufrutto	€ 5.200,00
Bene N° 3 Terreni – San Giuliano Terme, loc. Ripafratta, via del Brennero	2.400,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.600,00	1/1 usufrutto	€ 900,00
Valore di stima complessivo (1/1 usufrutto):					€ 278.775,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzosa e rischio assunto per mancata garanzia	5	%
Oneri per la regolarizzazione difformità edilizio-urbanistiche	10.000,00	€
Valore finale di stima:		€ 254.836,25

Valore finale di stima (quota diritto di usufrutto) arrotondato: €. 255.000,00

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

Cascina (PI), li 30/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. David Bendinelli

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Visure storiche catastali
- N° 2 - Planimetrie catastali
- N° 3 - Estratto di mappa
- N° 4 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- N° 5 - Atto Notaio Nannini del 17/12/2010 rep.58732
- N° 6 - Trascrizione atto Notaio Barsanti del 26/07/1988 rep.27436
- N° 7 - Trascrizione servitù del 16/01/1985
- N° 8 - Visura ipotecaria - OMISSIS - aggiornata 25/10/2023
- N° 9 - Iscrizioni e trascrizioni formalità pregiudizievoli
- N° 10 - Pratiche edilizie
- N° 11 - Documentazione fotografica