

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2020 del R.G.E.

promossa da

***Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.***

*Codice fiscale: - OMISSIS -*

*Partita IVA: - OMISSIS -*

*Piazza dei Priori*

*56048 - Volterra (PI)*

contro

***- OMISSIS -***

*Codice fiscale: - OMISSIS -*

*- OMISSIS -*

*- OMISSIS - - - OMISSIS -*

*Nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -*

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia .....	20

Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto	
3.....	22
Descrizione .....	23
T i to l a r i t a.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	25
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalita pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarita edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	30
Descrizione .....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
T i to l a r i t a.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali .....	34
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali .....	37
Formalita pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	40
Regolarita edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5.....	42
Descrizione .....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43

T i to l a r i t a.....	43
Confini.....	43
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali .....	45
Stato conservativo .....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali .....	46
Formalita pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	48
Regolarita edilizia .....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	50
<b>Lotto 3</b> .....	52
<b>Lotto 4</b> .....	53
<b>Lotto 5</b> .....	55
Riserve e particolarita da segnalare .....	55
Riepilogo bando d'asta.....	57
<b>Lotto 1</b> .....	57
<b>Lotto 2</b> .....	57
<b>Lotto 3</b> .....	57
<b>Lotto 4</b> .....	57
<b>Lotto 5</b> .....	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2020 del R.G.E. ....	59
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 290.000,00</b> .....	59
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00</b> .....	59
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00</b> .....	59
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 172.000,00</b> .....	60
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00</b> .....	61
Formalita da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°</b> .....	62
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T</b> .....	63
<b>Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T</b> .....	64
<b>Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T</b> .....	65

## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2021, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email [umberto@studiogalligani.it](mailto:umberto@studiogalligani.it), PEC [umberto.lupi@geopec.it](mailto:umberto.lupi@geopec.it), Tel. 329 2291436 - 058755455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2° (Coord. Geografiche: 43,56305 - 10,69156)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T. (Coord. Geografiche: 43,56319 - 10,69123)
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T. (Coord. Geografiche: 43,56304 - 10,69154)
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T. (Coord. Geografiche: 43,56334 - 10,69209)

## LOTTO 1

---

Il lotto e formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°

### DESCRIZIONE

---

Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARI TA

---

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1) Codice fiscale: - OMISSIS -  
- OMISSIS - - - OMISSIS -  
Nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con altra proprietà dell'esecutato il sig. - OMISSIS -

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	263,00 mq	303,00 mq	1,00	303,00 mq	2,85 m	T.-1°-2°
Terrazza	192,00 mq	205,00 mq	0,12	25,50 mq	0,00 m	1°-2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>328,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>328,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>12/09/1989</b> al <b>01/01/1992</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 38 mq Rendita € 0,10 Piano T.
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 151,11 Piano T.
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>04/11/1998</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 147,19 Piano T.
Dal <b>04/11/1998</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 295 mq Rendita € 775,20 Piano 1°-2°

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

- 04/11/1998 Variazione in atti dal 04/11/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03767.1/1998);- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- 12/09/1989 Atto di compravendita Not. G. Dell'Antico Repertorio n. 14586.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	186	3		A2	2	9,5	295 mq	775,2 €	1°-2°	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto nell'ingresso/vano scala al piano terreno e rappresentato un vano porta di comunicazione con un'altra unita che di fatto e tamponato, e in una camera al piano primo e rappresentato un vano finestra anziche una portafinestra.

Inoltre il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anzichedell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.lla 186 sub. 1)

Si precisa che a fronte della formazione di piulotti occorrera procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si trova in un buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune con altre unita il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto fa parte di un piuampio fabbricato di tipo promiscuo.

Il bene ha un'esposizione libera su tutti i lati e si articola su tre piani fuori terra composti da un piano terreno dove è presente un ingresso al vano scala, da un piano primo con un'altezza interna di 2,85 ml. e un piano secondo (sottotetto) con un'altezza interna che varia da 160 ml. a 2,45 ml.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. La copertura anch'essa in laterocemento ha un manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti dei servizi igienici, e della cucina sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno, come per altro gli infissi esterni dotati di persiane sempre in legno.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, e un impianto idrotermosanitario costituito da una caldaia a gas metano e dei termosifoni.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	13/09/1989	10349	6463
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste c onti nui tanelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 26/10/2004  
 Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
 Contro - OMISSIS -  
 Capitale: € 100.000,00  
 Percentuale interessi: 3,989 %  
 Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
 Data: 22/10/2004  
 N° repertorio: 10148  
 N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Livorno il 17/11/2007  
 Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334  
 Importo: € 700.000,00  
 A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa  
 Contro - OMISSIS -  
 Capitale: € 350.000,00  
 Spese: € 350.000,00  
 Percentuale interessi: 5,25 %  
 Rogante: Not. Siciliani Paolo  
 Data: 13/11/2007  
 N° repertorio: 616076  
 N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 04/03/2009  
 Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa  
 Contro - OMISSIS -  
 Capitale: € 75.000,00  
 Interessi: € 75.000,00  
 Percentuale interessi: 6,20 %  
 Rogante: Not. Giulio Dell'Antico  
 Data: 03/03/2009

N° repertorio: 140551

N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Livorno il 27/05/2009  
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 2,725 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 15/05/2009  
N° repertorio: 19264  
N° raccolta: 7224
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)  
Iscritto a Livorno il 16/09/2014  
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790  
Importo: € 102.518,08  
A favore di Equitalia centro S.p.A.  
Contro - OMISSIS - Capitale: € 51.259,04
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 09/04/2019  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017  
Importo: € 194.402,30  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 97.201,15

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 27/11/2020  
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. Contro - OMISSIS -

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

La costruzione non e' antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene in oggetto e' stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilita' del 22/11/1980.

Successivamente e' stata presentata richiesta di Condono edilizio cui al prot. 4915 del 21/08/1986

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformita'*

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Nulla-Osta con cui e' stato realizzato il fabbricato in quanto una finestra presente in una camera e' stata trasformata in portafinestra.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto e formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.

### DESCRIZIONE

---

Laboratorio posto al piano terra di un piuampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.

La vendita del bene non e soggetta IVA.

Per il bene in questione e stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022. Custode

delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

### TITOLARI TA

---

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

- - OMISSIS - (Proprieta 1/1) Codice fiscale: - OMISSIS -  
- OMISSIS - - - OMISSIS -  
Nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprieta 1/1)

### CONFINI

---

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con altra proprieta dell'esecutato il sig. - OMISSIS -

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
				e		
Laboratorio	194,00 mq	221,00 mq	1,00	221,00 mq	3,95 m	T.
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,10	0,80 mq	4,05 m	T.
Resede esclusivo	27,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>224,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>224,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>12/09/1989</b> al <b>01/01/1992</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 38 mq Rendita € 0,10 Piano T.
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2 Rendita € 151,11 Piano T.
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>04/11/1998</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 3, Part. 215, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 147,19 Piano T.
Dal <b>04/11/1998</b> al <b>31/03/2003</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 3, Part. 186, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 156 Rendita € 60.426,00 Piano T.

Dal <b>31/03/2003</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 3, Part. 186, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 156 Superficie catastale 175 mq Rendita € 604,26 Piano T.
--	---	--

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

- 31/03/2003 Variazione in atti dal 31/03/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTUR. (n. 2284.1/2003)
- 04/11/1998 Variazione in atti dal 04/11/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03767.1/1998);
- 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 12/09/1989 Atto di compravendita Not. G. Dell'Antico Repertorio n. 14586.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	3	186	5		C3	2	156	175 mq	604,26 €	T.	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto sono presenti delle variazioni circa il posizionamento e creazioni di alcune porte intere, inoltre parte del lotto e rappresentato nella planimetria catastale di un altro bene.

Il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anzichè dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.lla 186 sub. 1)

Si precisa che a fronte della formazione di piulotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

## STATO CONSERVATIVO

---

Parte del bene si trova in un mediocre stato di conservazione, mentre la restante parte e per la precisione i locali posti sul retro risultano realizzati al grezzo con le rifiniture, gli infissi e gli impianti da ultimare.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune con altre unita il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto fa parte di un piu ampio fabbricato di tipo promiscuo con un'esposizione libera su tre lati piu precisamente sui lati est, nord e ovest e si articola al solo piano terreno un'altezza con interna di 3,95 ml. La struttura portante e in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimento dei servizi igienici e dei laboratori sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in metallo , come per altro gli infissi esterni.

L'unita ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, e un impianto idrosanitario.

Per tali impianti non e stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformita

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026
- Rilascio: 29/03/2026

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 15.600,00

Il canone di locazione e comprensivo anche del bene cui al lotto 4.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1989 al 06/05/2022	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di	13/09/1989	10349	6463
		Livorno			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste c onti nui tanelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta risulta attualmente invariata.

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalita pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 17/11/2007  
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa

Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: Not. Siciliani Paolo  
Data: 13/11/2007  
N° repertorio: 616076  
N° raccolta: 27356

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 04/03/2009  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa

Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 75.000,00  
Interessi: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico  
Data: 03/03/2009  
N° repertorio: 140551  
N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Livorno il 27/05/2009  
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 2,725 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 15/05/2009  
N° repertorio: 19264  
N° raccolta: 7224

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 16/09/2014  
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790  
Importo: € 102.518,08  
A favore di Equitalia centro S.p.A.  
Contro - OMISSIS - Capitale: €  
51.259,04

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Livorno il 09/04/2019  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017  
Importo: € 194.402,30  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 97.201,15

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 27/11/2020

Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. Contro - OMISSIS -

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stato oggetto di opere edilizie per le quali sono stati presentati i seguenti titoli edilizi \_

- Richiesta di Condonò prot. 4915 del 21/08/1986;

- Denuncia Inizio Attività n. 594 del 30/11/2001;

- Denuncia inizio Attività n. 623 del 08/03/2002;

- Denuncia Inizio Attività n. 1194 del 23/05/2007, con attestazione di abitabilità del 05/08/2008 prot. 3808

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il fabbricato in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- diversa distribuzione e dimensione dei locali interni;
- modifiche prospettiche circa il posizionamento e dimensione dei vani porta e finestra.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

Il lotto e formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.

### DESCRIZIONE

---

Laboratorio posto al piano terra di un piu ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati.  
L'immobile e inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede.

La vendita del bene non e soggetta IVA.

Per il bene in questione e stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARI TA

---

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

- - OMISSIS - (Proprieta 1/1) Codice fiscale: - OMISSIS -  
- OMISSIS - - - OMISSIS -  
Nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprieta 1/1)

### CONFINI

---

Il bene in oggetto confina a ovest e est con altra proprietadell'esecutato il sig. - OMISSIS - e a nord con proprieta - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS -.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	295,00 mq	333,00 mq	1,00	333,00 mq	3,20 m	T.
Pegolato	195,00 mq	195,00 mq	0,10	19,50 mq	0,00 m	T.
Magazzino	31,00 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq	2,75 m	T.
Piscina	78,00 mq	78,00 mq	0,50	39,00 mq	0,00 m	T.
Resede esclusivo	2000,00 mq	2000,00 mq	0,03	66,64 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>481,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>481,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>12/09/1989</b> al <b>20/04/1991</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.30 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 5,29
Dal <b>12/09/1989</b> al <b>01/01/1992</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 3, Part. 215, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 0,10 Piano T.
Dal <b>12/09/1989</b> al <b>19/02/1997</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 185 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.15 Reddito dominicale € 5,68 Reddito agrario € 4,84
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>20/04/1991</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.17 Reddito dominicale € 4,51

		Reddito agrario € 5,27
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>22/05/2003</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 176 Qualita Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.29.90 Reddito dominicale € 4,51 Reddito agrario € 5,26
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 406 Qualita Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.03 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 405 Qualita Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.13 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. .3, Part. 438 Qualita Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 437 Qualita Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.08 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 3, Part. 215, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 124,72 Piano T.
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>04/11/1998</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 3, Part. 215, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 121,10 Piano T.
Dal <b>19/02/1997</b> al <b>22/05/2003</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 739 Qualita Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 2,97

Dal <b>04/11/1998</b> al <b>31/03/2003</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 3, Part. 186, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 482 Superficie catastale 286 mq Rendita € 1.866,99
		Piano T.
Dal <b>31/03/2003</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 3, Part. 186, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 326 Superficie catastale 286 mq Rendita € 1.262,74 Piano T.
Dal <b>22/05/2003</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 739 Qualita Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 6,50 Reddito agrario € 3,74
Dal <b>22/05/2003</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprieta per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 3, Part. 176, Porz. B Qualita Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.66 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,34

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle suddette variazioni :

Relativamente alla p.lla 186 sub. 6 (ex p.lla 215 sub. 2) con :

- 31/03/2003 Variazione in atti dal 31/03/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTUR. (n. 2284.1/2003)
- 04/11/1998 Variazione in atti dal 04/11/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03767.1/1998);
- 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 12/09/1989 Atto di compravendita Not. G. Dell'Antico Repertorio n. 14586.

Relativamente alla p.lla 739 (ex p.la 185) con :

- 19/02/1997 Variazione geometrica (n.416.1/1997);- 22/05/2003 Variazione prat. n. 98783 (n. 2.1/1994).

Relativamente alla p.lla 176 con :

- 20/04/1991 Frazionamento in atti dal 20/04/1991 (n. 5.1/1983);
- 20/04/1991 Frazionamento in atti dal 20/04/1991 (n. 6.1/1986);
- 22/05/2003 Tabella di Variazione del 04/03/1994 Prat. n. 98780 in atti dal 22/05/2003 (n.2.1/1994).

Relativamente alle p.lle 405 e 406 (ex p.lla 176) con :

- 20/04/1991 Frazionamento in atti dal 20/04/1991 (n. 5.1/1983);

Relativamente alle p.lle 437 e 438 (ex p.lla 176) con :

- 20/04/1991 Frazionamento in atti dal 20/04/1991 (n. 6.1/1986).

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	3	186	6		C3	2	326	286 mq	1262,74 €	T.	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	405				Seminativo	4	00.00.13 mq	0,02 €	0,02 €		
3	406				Seminativo	4	00.00.03 mq	0,01 €	0,01 €		
3	176		B		Incolto produttivo		00.04.66 mq	0,72 €	0,34 €		
3	437				Seminativo	4	00.00.08 mq	0,01 €	0,01 €		
3	438				Seminativo	4	00.00.05 mq	0,01 €	0,01 €		
3	739				Vigneto	1	00.05.00 mq	6,58 €	3,74 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- variazioni circa la diversa realizzazione e distribuzione dei locali interni;
- rappresentazione nella planimetria catastale di un locale di fatto appartenente in parte ad un altro bene (lotto 3);
- non risulta accampionata la piscina;
- non risulta accampionato il fabbricato pertinenziale esterno in legno;
- parte del resede esterno anziché essere censito al catasto fabbricati come corte esclusiva a servizio del laboratorio e accatastato come unita a se stante al catasto terreni.

Inoltre il bene gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anziché dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F. 3 p.lla 186 sub. 1)

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti nonché all'adeguamento delle suddette incongruenze, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei

vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune con altre unità il resede esterno che collega il bene alla strada pubblica (via Volterrana).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con un'esposizione libera su tre lati più precisamente sui lati sud, est e nord e si articola al solo piano terreno con un'altezza interna di 3,20 m. La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. La copertura anch'essa in laterocemento con un manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti dei servizi igienici e del laboratorio sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in metallo, come per altro gli infissi esterni.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, un impianto idrosanitario, un impianto antincendio a pioggia seppur non funzionante, dei condizionatori tipo inverter e uno scaldacqua elettrico.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

La piscina esterna del tipo interrato ha una struttura in pannelli prefabbricati in acciaio rivestita internamente di un telo in pvc, con bordo sagomato e dotata perimetralmente di un marciapiede in gres.

Inoltre il fabbricato pertinenziale esterno, libero su tutti i lati, ha un'altezza interna che varia da 2,40 m. a 3,10 m. con una struttura costituita da pilastri e travi in legno, tamponature esterne e divisori interni sempre in legno, pavimentazione costituita da mattonelle in gres posate su soletta in cemento e copertura in pannelli sandwich.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026

- Scadenza disdetta: 30/03/2026
- Rilascio: 29/03/2026

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 15.600,00

Il canone di locazione e comprensivo anche del bene cui al lotto 3.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>05/10/1976</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Francesco Ebner	05/10/1976	30888	2858
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	19/10/1976	6713	6901
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pontedera	18/10/1978	2897	189		
Dal <b>12/09/1989</b> al <b>06/05/2022</b>	- OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio Dell'Antico	12/09/1989	14586	1737
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	13/09/1989	10349	6463
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pontedera	28/09/1989	1712			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste conti nui tanelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta risulta attualmente invariata.

Con Atto di compravendita del 12/09/1989 del Not. Giulio Dell'Antico sono pervenuti i beni identificati catastalmente al foglio 3 p.lla 186 sub. 1,3,4,5 e 6 e le p.lle 176,405,437 e 739.

Con Atto di compravendita del 05/10/1976 del Not. Francesco Ebner sono pervenuti i beni identificati catastalmente al foglio 3 p.lla 406 e 438.

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 06/05/2022, sono risultate le seguenti formalita pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 26/10/2004  
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,989 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 10148  
N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 17/11/2007  
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: Not. Siciliani Paolo  
Data: 13/11/2007  
N° repertorio: 616076  
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 04/03/2009  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 75.000,00  
Interessi: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico  
Data: 03/03/2009  
N° repertorio: 140551  
N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Livorno il 27/05/2009  
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 2,725 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 15/05/2009  
N° repertorio: 19264  
N° raccolta: 7224

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 16/09/2014  
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 1790  
Importo: € 102.518,08  
A favore di Equitalia centro S.p.A.  
Contro - OMISSIS - Capitale: €  
51.259,04

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Livorno il 09/04/2019  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017  
Importo: € 194.402,30  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 97.201,15

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 27/11/2020  
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. Contro - OMISSIS -

## Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" con le seguenti Destinazioni Urbanistiche :

- p.lla 176 in parte "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE";
- p.LLA 739 IN PARTE "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE";
- p.lla 176 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 739 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 405 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 406 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 437 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 438 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

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

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stato oggetto di opere edilizie per le quali sono stati presentati i seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia n° 726 del 03/03/1986 Pratica Edilizia n° 726 del 18/02/1986;
- Richiesta di Condono prot. 4915 del 21/08/1986;
- Denuncia Inizio Attività n. 594 del 30/11/2001;- Denuncia inizio Attività n. 623 del 08/03/2002;
- Denuncia Inizio Attività n. 984 del 15/06/2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 1194 del 23/05/2007, con attestazione di abitabilità del 05/08/2008 prot. 3808;
- Denuncia Inizio Attività n. 1231 del 01/10/2007
- Richiesta di Permesso di Costruire n. 1608 del 22/09/2008.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il fabbricato in quanto il manufatto pertinenziale esterno in legno non risulta legittimo nonostante per la sua realizzazione fosse stata presentata D.I.A. n. 984/2005.

Infatti la sua realizzazione non rispettava quando regolamentato dall'allora vigente Regolamento Urbanistico e pertanto nella comunicazione di inizio lavori veniva dichiarato che non sarebbe stato più realizzato. Inoltre anche i due pergolati non risultano rappresentati in nessun titolo abilitativo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°

Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 295.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fissa il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che equivoce quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano	328,50 mq	898,03 €/mq	€ 295.000,00	100,00%	€ 295.000,00

T.-1°-2°					
Valore di stima:					€ 295.000,00

Valore di stima: € 295.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Onori di Regolarizzazione Urbanistica e catastale	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 290.000,00**

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fissera il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

## LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.

Laboratorio posto al piano terra di un piumpio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 5, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 62.000,00

La valutazione e stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non e disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarain grado di produrre lungo la sua vita utile. Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosita; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualita. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il piu probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditivita che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto. Pertanto e stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto si stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto gia affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente e stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto e stato determinato il valore di mercato dell'immobile al quale e poi stato applicato un deprezzamento in virtu del fatto che alcuni locali del bene non sono utilizzabili in quanto da ultimare.

Il tutto come meglio e piu precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.	224,50 mq	276,17 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

Valore di stima: € 62.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 57.000,00**

La valutazione e stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non edisposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sara in grado di produrre lungo la sua vita utile.

Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto.

Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile al quale è poi stato applicato un deprezzamento in virtù del fatto che alcuni locali del bene non sono utilizzabili in quanto da ultimare.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia. Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.

Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati. L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 6, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 406, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 176, Porz. B, Qualità Incolto produttivo - Fg. 3, Part. 437, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 438, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 739, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 177.000,00

La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile. Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto. Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Laboratorio Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.	481,14 mq	367,88 €/mq	€ 17.700.000,00	100,00%	€ 177.000,00
				Valore di stima:	€ 177.000,00

Valore di stima: € 177.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 172.000,00**

La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non edisposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile.

Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto.

Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia. Al valore come sopra stimato è stato decurtato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione catastale e urbanistica.

## RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

---

E' presente un'area in uso all'esecutato e utilizzate a comune dei lotti, tramite le quali avviene l'accesso carrabile ai beni, identificate catastalmente dalle p.lle 404 e 439 del foglio 3, che di fatto non sono comprese nel pignoramento.

Parte del lotto 4 e delimitato sul lato sud da un muro di contenimento in cemento armato che divide tale bene da uno stradello in uso alla parte confinante. Tale muro non appare seguire le linee catastali di delimitazione delle particelle oggetto di pignoramento, sebbene al fine di verificare tale deduzione occorrerebbe un riconfinamento dell'intera proprieta.

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.

Pontedera, li 31/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**ELENCO ALLEGATI:**

- N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 1
- N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2
- N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 3
- N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 4
- N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 5
- N° 6 Altri allegati - Planimetrie Lotti
- N° 7 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- N° 8 Altri allegati - Visure catastali storiche
- N° 9 Altri allegati - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- N° 10 Altri allegati - Planimetrie catastali
- N° 11 Altri allegati - Atti di provenienza
- N° 12 Altri allegati - Visure ipotecarie
- N° 13 Altri allegati - Titoli Edilizi
- N° 14 Altri allegati - Certificato di destinazione Urbanistica
- N° 15 Altri allegati - Contratto di Locazione
- N° 16 Altri allegati - Rapporti di Valutazione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°

Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un piumpio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

**Prezzo base d'asta: € 290.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.

Laboratorio posto al piano terra di un piumpio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 5, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

**Prezzo base d'asta: € 57.000,00**

## LOTTO 4

---

• **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.

Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati.

L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 186, Sub. 6, Categoria C3 al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 405, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 406, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 176, Porz. B, Qualità Incolto produttivo - Fig. 3, Part. 437, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 438, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 739, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3

"Selvatelle" con le seguenti Destinazioni Urbanistiche : - p.lla 176 in parte "LIMITE DEGLI

INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE"; - p.LLA 739 IN PARTE "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E

AREE AGRICOLE INTERNE"; - p.lla 176 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE

FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 739 in parte "AREE

URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI

COMPLETAMENTO"; - p.lla 405 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE

DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 406 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI

RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI

COMPLETAMENTO"; - p.lla 437 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE

DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO"; - p.lla 438 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI

RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";

**Prezzo base d'asta: € 172.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2020 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprieta	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	328,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un pianipio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00**

<b>Bene N° 3 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprieta	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 5, Categoria C3	<b>Superficie</b>	224,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Parte del bene si trova in un mediocre stato di conservazione, mentre la restante parte e per la precisione i locali posti sul retro risultano realizzati al grezzo con le rifiniture, gli infissi e gli impianti da ultimare.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio posto al piano terra di un piu ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00**

<b>Bene N° 4 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprieta	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 6, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualita Seminativo - Fg. 3, Part. 406, Qualita Seminativo - Fg. 3, Part. 176, Porz. B, Qualita Incolto produttivo - Fg. 3, Part. 437, Qualita Seminativo - Fg. 3, Part. 438, Qualita Seminativo - Fg. 3, Part. 739, Qualita Vigneto	<b>Superficie</b>	481,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio posto al piano terra di un piu ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati. L'immobile e inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un'ampio resede.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA N. 53, PIANO T.-1°2°**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 26/10/2004  
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,989 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 10148  
N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 17/11/2007  
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: Not. Siciliani Paolo  
Data: 13/11/2007  
N° repertorio: 616076  
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 04/03/2009  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 75.000,00  
Interessi: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico  
Data: 03/03/2009  
N° repertorio: 140551  
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Livorno il 27/05/2009  
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808

Importo: € 100.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro - OMISSIS -

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,725 %

Rogante: Not. Sabrina Casarosa

Data: 15/05/2009

N° repertorio: 19264 N°

raccolta: 7224

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 09/04/2019  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017  
Importo: € 194.402,30  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 97.201,15

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 27/11/2020  
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. Contro - OMISSIS -

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA VOLTERRANA N. 53, PIANO T.**

---

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 17/11/2007  
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 350.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: Not. Siciliani Paolo

Data: 13/11/2007

N° repertorio: 616076

N° raccolta: 27356

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 04/03/2009

Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644

Importo: € 150.000,00

A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa

Contro - OMISSIS -

Capitale: € 75.000,00

Interessi: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Not. Giulio Dell'Antico

Data: 03/03/2009

N° repertorio: 140551

N° raccolta: 16369

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Livorno il 27/05/2009

Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808

Importo: € 100.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro - OMISSIS -

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,725 %

Rogante: Not. Sabrina Casarosa

Data: 15/05/2009

N° repertorio: 19264 N°

raccolta: 7224

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Livorno il 09/04/2019

Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017

Importo: € 194.402,30

A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione

Contro - OMISSIS -

Capitale: € 97.201,15

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 27/11/2020

Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. Contro - OMISSIS -

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 26/10/2004  
Reg. gen. 19973 - Reg. part. 5196  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,989 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 10148  
N° raccolta: 3216
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 17/11/2007  
Reg. gen. 25162 - Reg. part. 7334  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: Not. Siciliani Paolo  
Data: 13/11/2007  
N° repertorio: 616076  
N° raccolta: 27356
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 04/03/2009  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 644  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo SocietaCooperativa  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 75.000,00  
Interessi: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Not. Giulio Dell'Antico  
Data: 03/03/2009  
N° repertorio: 140551  
N° raccolta: 16369
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Livorno il 27/05/2009  
Reg. gen. 8783 - Reg. part. 1808  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.  
Contro - OMISSIS -

Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 2,725 %  
Rogante: Not. Sabrina Casarosa  
Data: 15/05/2009  
N° repertorio: 19264 N°  
raccolta: 7224

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 09/04/2019  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 1017  
Importo: € 194.402,30  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione  
Contro - OMISSIS -  
Capitale: € 97.201,15

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 27/11/2020  
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 11576  
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. Contro  
- OMISSIS -