
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis *****

contro

****** Omissis *****

****** Omissis *****

EDIZIONE DEL 2/9/2025

La presente relazione sostituisce quella redatta in data 7 agosto 2025 (depositata in pari data) a seguito di osservazioni da parte del Creditore Procedente (Doc. "Q") e di una revisione del sottoscritto.

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Elenco degli allegati al presente perizia.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00	18

INCARICO

All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 050 46430, Fax 050 46430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Compendio rurale ubicato a San Miniato (PI) - frazione Ponte a Egola - Via I Maggio 219

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un compendio immobiliare rurale ubicato nel Comune di San Miniato in frazione di Ponte a Egola - località Calpetardo, via Primo Maggio e costituito:

a) da un appartamento di abitazione con relative pertinenze consistenti in un garage, un locale di deposito e la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà di un'area urbana oltre alla quota di entità non precisata di una corte censita come bene comune non censibile;

b) un appezzamento di terreno agricolo.

I beni di cui al punto a) sono distinti al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5 (l'appartamento di abitazione), 101 sub 2 (il vano garage), 101 sub 3 (il locale di deposito), 64 sub 7 (l'area urbana staggita per la quota di 1/4) e 101 sub 1 (la corte comune, staggita per quota imprecisata, asservita ai mappali 64 sub 5, 101 sub 2, 101 sub 3 e ad altri mappali estranei alla procedura).

Il terreno agricolo di cui al punto b) è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 38 dalla particella 87.

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi dei beni staggiti: il primo in data 3 dicembre 2024 in presenza del Custode Giudiziario e di entrambi gli esecutati; il secondo in data 16 aprile 2025 in presenza del solo signor ***Omissis***.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Compendio rurale ubicato a San Miniato (PI) - frazione Ponte a Egola - Via I Maggio 219

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria ventennale e quella catastale depositate dal creditore procedente (Riff. "1", "4" e "5") sono formalmente complete, ma il certificato ipotecario non contiene trascrizioni di atti di accettazione dell'eredità lasciata da ***Omissis*** alla moglie ***Omissis*** e ai figli ***Omissis*** (oggi esecutato), ***Omissis*** e ***Omissis*** e l'annotamento della Sentenza di inefficacia parziale del 8 aprile 2024 n. 689 del del Tribunale di Pisa a margine dell'atto di compravendita Lazzeroni 6 maggio 2017 rep. 21628 trascritto a Livorno il 19 luglio 2017 al n. 7822 part. (Doc. "I").

La mancanza delle trascrizioni della accettazioni dell'eredità di ***Omissis*** è stata segnalata al G.E. che ha dato mandato allo scrivente di provvedervi.

All'uopo in data 8 maggio 2025 è stato perciò trascritto a Livorno, al n. 5568 di particolare, l'atto di compravendita Cammuso 29 ottobre 1997 rep. 32615 come manifestazione di accettazione tacita da parte dei signori ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis*** (Doc. "L").

Si precisa infine che ad integrazione delle certificazioni ipotecaria e catastale sono stati acquisiti dal sottoscritto titoli, note di trascrizione e annotamenti presso la Conservatoria di Livorno e visure storiche, attuali e planimetriche presso il Catasto di Pisa (Riff. da "9" a "12" e da "13" a "27").

TITOLARITÀ

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

QUANTO AI BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI CUI AL PUNTO a):

•quanto ai beni rappresentati dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3

- ***OMISSIS*** (Usufrutto 1/1)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà 1/1)

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

- ***OMISSIS*** (Usufrutto 1/1)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà 1/1)

•quanto all'area urbana rappresentata dal mappale 64 sub 7

- ***OMISSIS*** (Usufrutto 1/4)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà 1/4)

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

- ***OMISSIS*** (Usufrutto 1/4)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà 1/4)

•quanto al bene comune non censibile rappresentato dal mappale 101 sub 1

- ***OMISSIS*** (Usufrutto)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà)

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

- ***OMISSIS*** (Usufrutto)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà)

QUANTO AI BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI DI CUI AL PUNTO b)

- ***OMISSIS*** (Proprietario 1/1)

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

- *****OMISSIS***** (Proprietario 1/1)

Con atto di compravendita Lazzeroni 6 luglio 2017 rep. 21628 trascritto a Livorno il 19 luglio 2017 al n. 7822 di particolare il signor *****Omissis*****, titolare di diritti di piena proprietà dei beni staggiti, riservandosi l'usufrutto, vendette alla moglie *****Omissis***** ogni diritto di nuda proprietà a lui spettante sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3 nonché tutti quelli, a lui pure spettanti, sulla quota di 2/8 (ossia di 1/4) dell'area urbana distinta dal mappale 64 sub 7 e sul bene comune non censibile mappale 101 sub 1 (Doc. "N").

Dopo la stipula dell'atto Lazzeroni i diritti reali sopra i beni pignorati risultarono assegnati ai signori *****Omissis***** e *****Omissis***** come sopra riportato.

- Successivamente, con sentenza del Tribunale di Pisa n. 33/2022 del 13 gennaio 2022 annotata il 14 marzo 2022 al n. 478 di particolare l'atto Lazzeroni 6 luglio 2017 rep. 21628 è stata dichiarato inefficace nei confronti del *****Omissis***** (Riff. "1" e 29");
- E in seguito, con altra sentenza del Tribunale di Pisa n. 490/2024 del giorno 8 aprile 2024 annotata il 2 agosto 2024 al n. 1816 di particolare l'atto Lazzeroni è stato dichiarato inefficace anche nei confronti di *****Omissis***** (Doc. "I").

Di conseguenza, oltre all'intera piena proprietà del terreno agricolo distinto dalla particella 87 del foglio 38 devono essere posti in vendita anche tutti i diritti di piena proprietà sopra elencati dei quali *****Omissis***** era titolare prima della stipula dell'atto Lazzeroni e che oggi risultano catastalmente intestati a lui per l'usufrutto e alla moglie *****Omissis***** per la nuda proprietà.

CONFINI

I beni staggiti sono confinati come segue:

- quanto all'appartamento, da prospetti sulla corte comune mapp. 101 sub 1 per più lati, *****Omissis*****, s.s.a.
- quanto al corpo di fabbrica in cui sono situati il garage e il locale di deposito, da corte comune mapp. 101 sub 1, *****Omissis*****, area urbana mapp. 64 sub 7, s.s.a.
- quanto all'area urbana mapp. 64 sub 7, da corte comune mapp. 101 sub 1, *****Omissis*****, ancora corte comune mapp. 101 sub 1, *****Omissis*****, *****Omissis*****, s.s.a.
- quanto al terreno agricolo distinto dalla particella 87, da via Primo Maggio, *****Omissis*****, corte comune mapp. 101 sub 1, s.s.a.

CONSISTENZA

Consistenza dei beni censiti al Catasto Fabbricati punto a):

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,10 m	T - 1
Garage	44,00 mq	0,5	22,00 mq	2,34 m	T
Locale di deposito	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,24 m	T
Quota indivisa di 1/4 della corte comune di 293 mq	73,25 mq	0,05	3,66 mq	0,00 m	0,00
Totale superficie convenzionale:			132,41 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	132,41 mq	

Consistenza dei beni censiti al Catasto Terreni punto b):

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo		2380,00 mq	1,00	2380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima dei beni censiti al Catasto Fabbricati sono stati adottati come superfici convenzionali il 100% della "superficie catastale totale" dell'appartamento, il 50% della superficie del garage, il 25% di quella del locale di deposito ed il 5% della quota di 1/4 dell'estensione dell'area urbana.

Quanto al bene comune non censibile distinto dal mapp.101 sub 1 la sua incidenza è inclusa nel valore unitario attribuito in prima approssimazione alle unità immobiliari cui è asservito.

La superficie convenzionale dell'appezzamento di terreno agricolo distinto dalla particella 87 è costituita dalla sua intera consistenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è inserita nella risposta al capitolo "provenienza ventennale"

DATI CATASTALI

Dati catastali dei beni censiti al Catasto Fabbricati punto a):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	64	5		A2	2	6,5 vani	104 mq	505,22 €	T - 1	
	38	101	2		C6	2	41 mq	44 mq	205,39 €	T	
	38	101	3		C2	2	9 mq	11 mq	18,59 €	T	
	38	101	1		E						
	38	64	7		F1		293				

Dati catastalidei beni censiti al Catasto Terreni punto b):

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	87				Seminativo arborato	1	00.23.80 mq	18,44 €	9,22 €		

Corrispondenza catastale

Al sopralluogo la planimetria catastale dell'appartamento mappale 64 sub 5 e del locale di deposito mappale 101 sub 3 sono risultate sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto (Doc. "C").

Difficoltà sono invece presenti nella planimetria del garage al cui interno è stata eretta una parete che ne ha separato un piccolo vano cui si accede dall'esterno (Doc. "D").

In aderenza al parete nord del corpo fabbrica che ospita il garage e il ripostiglio è stata eretta, senza titolo

abilitativo, una baracca utilizzando materiali precari di recupero di varia natura (legno, cemento, mattoni, plastica ondulata, ecc.) destinata alla demolizione.

Quanto al terreno agricolo censito come seminativo arborato la sua superficie è investita per circa il 60% a oliveto (circa 50 piante) mq. 1.428 e per il resto a seminativo mq 952=.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto riconferma quanto già esposto nella risposta al capitolo "Completezza documentazione ex art. 567" in merito ai diritti reali intestati agli esegutati.

PATTI

Il sottoscritto non ha individuato particolari elementi o questioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Ai sopralluoghi l'appartamento e il terreno agricolo risultavano in condizioni ordinarie di conservazione.

Il fabbricato destinato a garage e locale di deposito risulta invece in condizioni mediocri e necessita di interventi di manutenzione oltre alla sostituzione del manto di copertura di eternit (circa mq 65).

PARTI COMUNI

Costituiscono pertinenza delle unità immobiliari urbane oggetto di perizia tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art. 1117 c.c. e dall'ultimo titolo di provenienza tra cui, in particolare, la corte rappresentata dalla particella 101 sub 1 censita come bene comune non censibile e la quota di 1/4 della particella 64 sub 7 censita come area urbana di categoria F/1.

Come indicato nel capitolo "provenienza ventennale" la corte rappresentata al Catasto Fabbricati dal mappale 101 sub 1 è un bene non censibile comune oltre che ai beni staggiti mappali 101 sub 2 e 101 sub 3 anche ai mappali 64 sub 4 e 64 sub 5 come precisato nel citato atto Cammuso 29 ottobre 1997 rep. 32615 (Doc. "M").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato ipotecario ventennale e dalle indagini eseguite non è emersa l'esistenza di servitù, né di censi, né di livelli, né di uso civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento di abitazione è situato il piano primo di un maggior fabbricato sviluppato su due piani fuori terra. La costruzione, in muratura ordinaria, risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967.

La copertura è in parte a doppia falda e in parte padiglione. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. La piccola rampa di scala esterna di accesso è dotata di gradini in marmo e ringhiera in ferro. Le murature sono intonacate al civile internamente ed esternamente. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e in legno e vetro. Le finestre e la porta di accesso al terrazzo sono munite di persiane. La cucina e l'impianto di riscaldamento sono alimentati a metano. L'appartamento è dotato di un terrazzo con parapetto in metallo verniciato.

Il corpo di fabbrica destinato a garage e a deposito è anch'esso in muratura ordinaria, presenta copertura in eternit che ragionevolmente dovrà essere rimossa e sostituita. Il varco di accesso al vano garage è privo di infisso; quello di accesso al vano di deposito è munito di porta metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Prima del pignoramento, con contratto stipulato il 15 marzo 2024 e registrato a Pontedera il giorno 20 successivo al n. 001910/3T, l'appartamento mapp. 64 sub 5 – unitamente al garage mapp. 110 sub 2, al locale di deposito mapp. 110 sub 3 e alla quota indivisa di 1/4 dell'area urbana mapp. 64 sub 7 che lo corredano – è stato ceduto in locazione da ***Omissis***, usufruttuario esecutato, alla moglie ***Omissis*** nuda proprietaria degli stessi beni ed essa pure esecutata per essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della locataria con divieto di subaffitto e di mutamento anche parziale, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito.

Il contratto, di durata quadriennale, scadrà il 14 marzo 2028 ma si intenderà rinnovato per altri quattro anni se il locatore non comunicherà alla conduttrice disdetta motivata almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è stato pattuito in 2.400,00 Euro e sarà automaticamente aggiornato ogni anno, senza necessità di richiesta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta dell'indice ISTAT (Doc."O").

Entrambi i coniugi hanno comunque mantenuto la propria residenza anagrafica e continuano a convivere nell'appartamento in questione.

Il terreno distinto dalla particella 87 è nella disponibilità dell'esecutato signor ***Omissis*** che ne è pieno ed esclusivo proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Dal certificato ipotecario ventennale (Rif. "1") e dalle visure storiche catastali (Riff. "4" e "5") risulta che al ventennio le unità immobiliari mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3 del foglio 38 del Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato e la corte comune mappale 101 sub 1, nonché il terreno rappresentato al Catasto Terreni dalla particella 87 mq 2.380, stesso foglio, erano di piena proprietà del signor ***Omissis***, nato a San Miniato il 2 aprile 1914.

Per successione legittima di ***Omissis*** apertasi il 14 gennaio 1997 come da denuncia numero 33 vol. 301 presentata all'Ufficio del Registro di San Miniato il 14 luglio 1997 e trascritta a Livorno il 10 settembre 1997 al n. 6477 di particolare i diritti di proprietà passarono a ***Omissis*** per la quota di 3/9, a ***Omissis***, ad ***Omissis*** e a ***Omissis*** per la quota di 2/9 ciascuno.

Come sopra precisato l'eredità è stata tacitamente accettata con la stipula dell'atto di compravendita Cammuso 29 ottobre 1997 rep. 32615 di cui in appresso, all'uopo trascritto a Livorno il giorno 8 maggio 2025 al n. 5568

di particolare (Doc. "L").

Con atto di compravendita Cammuso 29 ottobre 1997 rep. 32615, all'uopo trascritto a Livorno il 17 novembre 1997 al n. 8193 di particolare, i signori ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, ciascuno per i propri diritti, vendettero la quota indivisa di 7/9 della piena proprietà delle unità immobiliari mappali 101 sub 2, 101 sub 3 e 64 sub 5, corredati dai diritti sulla corte comune mappale 101 sub 1, a ***Omissis*** che, conseguentemente, ne divenne pieno ed esclusivo proprietario.

Al primo luogo del suddetto atto (trascritto a Livorno il 17 novembre 1997 al n. 8192 di particolare) le stesse parti avevano precisato che la corte 101 sub 1 era comune oltre che ai mappali 101 sub 2 e 101 sub 3 anche ai mappali 64 sub 4 e 64 sub 5 (Doc. "M"). Detta variazione non risulta introdotta negli atti catastali.

Con denuncia di variazione pratica n. PI00403882 del 07 marzo 2007 dalla soppressione del bene comune non censibile distinto dai mappali graffiati 24 sub 7 e 64 sub 6 (Rif. "24"), che a loro volta erano derivati, rispettivamente, dalla corte annessa al fabbricato distinto al Catasto Terreni dalla particella 24 e dalla corte annessa al fabbricato distinto al Catasto Terreni dalla particella 64 (Riff. "16" e "17"), entrambi già esistenti in epoca anteriore al ventennio, si è originata l'area urbana mappale 64 sub 7 di mq 293. Il tutto come risulta da quanto riportato al quadro D della nota di trascrizione dell'atto di riconoscimento Rosselli 26 luglio 2007 di cui in appresso (Ri. "1").

Con atto di riconoscimento autenticato Rosselli 26 luglio 2007 rep. 32013 trascritto a Livorno il 3 agosto 2007 al n. 9023 di particolare i signori ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***i, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, in qualità di titolari di diritti di proprietà e/o di usufrutto su aree comuni poste nella zona di Ponte a Egola in cui sono ubicati i beni oggetto di procedura riconobbero, sulla base di una dettagliata ricostruzione dell'evoluzione storica verificatasi nel corso del precedente cinquantennio nella titolarità dei diritti spettanti su aree comuni situate in prossimità dei beni oggi staggiti, che al signor ***Omissis*** spettava, diversamente da quanto fino a quel momento appariva nell'intestazione catastale, la quota di 2/8 dell'intera piena proprietà dell'area urbana distinta dalla particella 64 sub 7 del foglio di mappa 38.

Con atto di compravendita Lazzeroni 6 luglio 2017 rep. 21628 trascritto a Livorno il 19 luglio 2017 al n. 7822 di particolare il signor ***Omissis*** per i propri diritti e complessivamente per l'intero, riservandosi il diritto di usufrutto, ha venduto alla moglie ***Omissis*** l'intero diritto di nuda proprietà sulle unità immobiliari distinte dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3 nonché quello corrispondente alla quota di 2/8 (ossia di 1/4) sull'area urbana distinta dal mappale 64 sub 7 e quelli spettanti sul bene comune non censibile mappale 101 sub 1 (Doc. "N").

Dopo la stipula dell'atto Lazzeroni il signor ***Omissis*** è rimasto titolare, oltre che del diritto di usufrutto sui beni suddetti, solo della piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni nello stesso foglio dalla particella 87.

Alla trascrizione dell'atto di compravendita dell'atto Lazzeroni 6 luglio 2017 sono stati successivamente apposti quattro annotamenti:

- 1) annotazione di avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale apposta il 23 agosto 2019 al n. 1936 di particolare in forza di atto giudiziario rep. n. 9020 del 2 agosto 2019 su richiesta ***Omissis*** per il creditore procedente (Rif. "1");
- 2) annotazione di avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale apposta 19 marzo 2021 al n. 656 di particolare in forza di domanda giudiziale rep. n. 1754 del 16 febbraio 2021 su richiesta dell'Avv. ***Omissis*** per ***Omissis*** (Rif. "1");
- 3) annotazione di inefficacia di detto atto Lazzeroni 6 luglio 2017 nei confronti del ***Omissis*** - ***Omissis*** apposta il 14 marzo 2022 al n. 478 di particolare in forza di Sentenza del Tribunale di Pisa rep. n. 102 del 12 gennaio 2022 su richiesta di ***Omissis*** (Rif. "1");
- 4) annotazione di inefficacia di detto atto Lazzeroni 6 luglio 2017 nei confronti di ***Omissis*** apposta il 2 agosto 2024 al n. 1816 di particolare in forza di Sentenza del Tribunale di Pisa rep. n. 689 del giorno 8 aprile

2024 su richiesta dell'Avv. ***Omissis*** per ***Omissis*** (Doc. "I").

Sia in conservatoria che in catasto i beni staggiti risultano regolarmente intestati agli esecutati per i diritti ad essi spettanti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Nella certificazione ipotecaria ventennale in atti (Rif. "1") e nelle visure eseguite presso la Conservatoria di Livorno aggiornate alla data del 5 agosto 2025 sono segnalate le seguenti formalità pregiudizievoli:

•Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il giorno 8 gennaio 2019 al n. 24 di particolare per la somma complessiva di € 110.000,00 di cui € 105.254,84 per capitale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 11/12/2018 rep.2131. a favore del ***Omissis*** (con domicilio eletto presso avv. V. P. Canepa in Livorno - Corso Amedeo 58) e contro ***Omissis*** ed altri.

Grava il diritto di intera proprietà del mappale 87 del foglio 38 nonché il diritto di usufrutto sui mappali 64 sub 5, 101 sub 2, 101 sub 3 e sulla quota di 2/8 del mappale 64 sub 7 del foglio 38=. L'ipoteca grava anche altri beni estranei alla presente procedura.

•Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno 3 maggio 2019 al n. 1251 di particolare per la somma complessiva di € 160.000,00 di cui € 100.842,47 per capitale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 04/09/2017 rep. 1417 a favore del ***Omissis*** (con domicilio eletto presso Avv. ***Omissis*** c/o Avv. ***Omissis***. in Pisa - Via Cavour 57) contro ***Omissis*** ed altri.

Grava il diritto di intera proprietà del mappale 87 del foglio 38 nonché il diritto di usufrutto sui mappali 64 sub 5, 101 sub 2, 101 sub 3 e sulla quota di 2/8 del mappale 64 sub 7 del foglio 38. L'ipoteca grava anche altri beni estranei alla presente procedura.

•Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pisa il 18 aprile 2024 e trascritto a Livorno il 15 maggio 2024 al n. 5989 di particolare contro ***Omissis*** e ***Omissis***, a favore del Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo***Omissis***, gravante:

->quanto a ***Omissis*** (i) sul diritto di proprietà del terreno censito al Catasto Terreni nel foglio 38 dal mappale 87=, (ii) sui diritti di usufrutto a lui spettanti sui beni censiti al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3=, (iii) sul diritto di proprietà a lui impropriamente attribuito sul bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dal mappale 101 sub 1=, (iv) sul diritto di usufrutto a lui spettante sul bene censito al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dal mappale 64 sub 7=;

->quanto a ***Omissis*** (ii) sui diritti di nuda proprietà a lei spettanti sui beni censiti al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3=, (iii) sul diritto di proprietà anche a lei impropriamente attribuito sul bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dal mappale 101 sub 1=, (iv) sul diritto di nuda proprietà a lei spettante sul bene censito al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dal mappale 64 sub 7=.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 259 del 11 novembre 2024 risulta che secondo il Regolamento Urbanistico Vigente il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del Territorio non Urbanizzato - Ambito Ev "Egola" (Doc."H").

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presentibili vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano agibili.

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento di abitazione, realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia prot. 360/1973 per la ricostruzione della copertura della casa (Rif. "30");
- autorizzazione edilizia prot. 326/1973 per modifiche interne ed esterne al fabbricato abitativo per dar luogo al frazionamento alla casa (Rif. "31");
- autorizzazione edilizia prot. 475/1978 ad eseguire un accesso carrabile dalla via Primo Maggio sulla particella oggi distinta come mappale 101 sub 1 (Rif. "32");

Il fabbricato destinato a garage e a vano di deposito distinto dai mappali 101 sub 2 e 101 sub 3, realizzato senza titolo abilitativo, è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria prot. 3651/1986 rilasciata in data 17 maggio 1997 (Rif. "33");

Con autorizzazione edilizia prot. 475/1978 è stata autorizzata la realizzazione di un accesso carrabile dalla via Primo Maggio alla corte oggi distinta dal mappale 101 sub 1 (Rif. "32");

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto a quanto previsto dall'autorizzazione edilizia prot. 326/1973, relativa all'appartamento di abitazione, sono state riscontrate difformità prospettiche e di distribuzione interna.

Rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia in sanatoria prot. 3651/1986, relativamente al locale garage, sono state riscontrate difformità prospettiche e di distribuzione interna.

Il manufatto realizzato in aderenza al fabbricato garage utilizzando vari materiali di recupero è stato costruito senza titolo abilitativo ed è destinato alla demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto non è emersa l'esistenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Compendio rurale ubicato a San Miniato (PI) - frazione Ponte a Egola - Via I Maggio 219

Piena proprietà di un compendio immobiliare rurale ubicato nel Comune di San Miniato in frazione di Ponte a Egola - località Calpetardo, via Primo Maggio e costituito: a) da un appartamento di abitazione con relative pertinenze consistenti in un garage, un locale di deposito e la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà di un'area urbana oltre alla quota di entità non precisata di una corte censita come bene comune non censibile; b) un appezzamento di terreno agricolo. I beni di cui al punto a) sono distinti al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5 (l'appartamento di abitazione), 101 sub 2 (il vano garage), 101 sub 3 (il locale di deposito), 64 sub 7 (l'area urbana staggita per la quota di 1/4) e 101 sub 1 (la corte comune, staggita per quota imprecisata, asservita ai mappali 64 sub 5, 101 sub 2, 101 sub 3 ed altri estranei alla procedura). Il terreno agricolo di cui al punto b) è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 38 dalla particella 87.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 87, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 64, Sub. 7, Categoria F1.

I beni censiti al Catasto Fabbricati di cui al punto a) sono posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), e di Nuda proprietà (1/1).

I beni censiti al Catasto Terreni di cui al punto b) sono posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Valutazione dei beni censiti al Catasto Fabbricati

La stima degli immobili censiti al Catasto Fabbricati è stata effettuata con riferimento ai prezzi dichiarati di cinque unità immobiliari a destinazione abitativa ubicate nei fogli di mappa 37 e 38 del Comune di San Miniato, che sono state oggetto di atti di compravendita stipulati negli anni 2022, 2023 e 2024.

Come sinotticamente illustrato Tabella "A" di cui in appresso il valore per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale, calcolato in forma di media ponderata, è risultato di € 1.451,87=.

Stima del valore unitario degli immobili a destinazione abitativa											Tabella "A"
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
Data dell'atto	Notaio	Trascrizione	Fg.	Mappale	Qualità	Superficie catastale	Prezzo dichiarato	Medie delle quotazioni OMI riferite alle epoche di stipula	Media delle quotazioni OMI riferite al semestre di stima	Prezzi aggiornati al 2° sem 2024 =(H/I*L)	Valore unitario ponderato riferito al 2° sem 2024 =(Mror/Gror)
						(mq)	(€)			(€)	(€)
30 05 2022	Longobardo	7394/2022	38	236 sub 21	A/2	213	422.267,92	1250	1300	439.158,64	1.451,87
18 05 2023	Barone	6522/2023	37	183 sub 1 246 sub 3	A/2	163	100.000,00	1275	1300	101.960,78	
18 05 2023	Barone	6523/2023	37	183 sub 2 246 sub 2	A/2	177	100.000,00	1275	1300	101.960,78	
24 06 2024	Casarosa	7899/2024	38	236 sub 22	A/2	242	496.000,00	1275	1300	505.725,49	
25 06 2024	Rosselli	8365/2024	37	162 sub 2	A/2	70	105.000,00	1275	1300	107.058,82	
						865	1.223.267,92			1.255.864,52	

In prima approssimazione il valore degli immobili censiti al Catasto Fabbricati è stato calcolato, moltiplicando la superficie commerciale convenzionale totale (mq 132,41=) per detto valore unitario.

Superficie convenzionale totale mq 132,41 x 1.451,87 = € 192.242,11

Da detto valore devono essere detratti i presumibili costi da sostenere per la rimozione, lo smaltimento e la sostituzione della copertura del manufatto garage/deposito, per le regolarizzazioni catastale e urbanistica, per la demolizione della capanna abusiva, oltre a una quota per assenza di garanzia come in appresso indicato:

•Valore di stima in prima approssimazione	€ 192.242,11
•Detrazioni:	
.Rimozione, smaltimento e sostituzione della copertura del manufatto garage/deposito (mq 65 x €/mq 80,00)	- € 5.200,00
.Regolarizzazioni catastali e sanatorie edilizie (a corpo)	- € 5.000,00
	€ 183.042,11
.Detrazione per assenza di garanzia (15%)	- € 27.306,32
Valore dei beni censiti al catasto fabbricati	<u>€ 155.735,79</u>

Valutazione del terreno agricolo

La valutazione della porzione di terreno destinata a seminativo è stata effettuata con riferimento a sei compravendite avvenute nell'anno 2017 che hanno avuto per oggetto terreni seminativi ubicati nei Comuni di San Miniato e di Palaia, ossia tutti nella Regione Agraria n. 1 della Provincia di Pisa in cui ricade il terreno oggetto di stima.

Dall'anno 2013 i prezzi dei terreni agricoli della Regione Agraria n. 1 sono rimasti sostanzialmente invariati almeno fino all'anno 2024 come si evince dai V.A.M. - Valori Agricoli Medi ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 determinati ogni anno dall'apposita Commissione Provinciale. Ad oggi i V.A.M. riferiti agli anni successivi al 2024 non sono stati ancora pubblicati e pertanto la stima viene riferita a tale anno.

La media ponderata dei prezzi unitari imputati ai terreni seminativi che sono stati oggetto delle sei compravendite risulta pari a €/mq 1,05 come dettagliatamente esposto nell'apposita Tabella "B".che segue. Tale valore viene adottato come prezzo unitario di stima.

										Tabella "B"
Stima del valore unitario del terreno seminativo										
notaio	data atto	rep	trascr	vendita	Comune	fg	qualità	superficie	prezzo	€/mq media ponderata
Rosselli	02/08/17	47384	8643/2017	1^	San Miniato	1 - 9	seminativo	110.277	112.810,00	1,05
Rosselli	02/08/17	47384	8644/2017	2^	San Miniato	1-8-9-18	seminativo	340.370	336.190,00	
Rosselli	10/11/17	47679	11837/2017	unica	San Miniato	71	seminativo	88.000	80.000,00	
De Crescenzo	24/11/17	8183	12370/2017	1^	Palaia	11	seminativo	280.745	321.571,35	
					San Miniato	83				
De Crescenzo	24/11/17	8183	12371/2017	2^	San Miniato	83	seminativo	4.640	5.892,40	
De Crescenzo	24/11/17	8183	12372/2017	3^	San Miniato	83	seminativo	37.290	46.529,30	
								861.322	902.993,05	

Per quanto concerne la porzione di terreno destinata a oliveto, non è stato invece individuato un sufficiente numero di compravendite di terreni comparabili che consentisse di effettuare una stima attendibile utilizzando una procedura analoga a quella utilizzata per la stima del seminativo.

La valutazione dell'oliveto è stata effettuata a partire dal valore di stima del seminativo applicando i Valori Agricoli Medi come indici di comparazione.

Nella Regione Agraria n. 1 della provincia di Pisa i V.A.M. determinati con riferimento alle compravendite avvenute dal 2013 al 2024 sono rimasti costantemente fissati in €/ha 9.892 per i terreni seminativi e in €/ha 15.015 per gli oliveti.

Il valore unitario di stima dell'oliveto viene perciò determinato come segue:

$$\text{€/mq } 1,05 / 9.892 \times 15.015 = \text{€/mq } 1,59$$

Il valore complessivo dell'appezzamento di terreno agricolo risulta pertanto determinato come segue:

Porzione destinata a seminativo: mq 952 x €/mq 1,05 =	€ 999,60
Porzione destinata a oliveto: mq 1.428 x €/mq 1,59 =	<u>€ 2.270,52</u>
Valore del terreno agricolo	<u>€ 3.270,12</u>

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Valore dei beni censiti al catasto fabbricati	€ 155.735,79
Valore del terreno agricolo	<u>€ 3.270,12</u>
Valore complessivo	<u>€ 158.005,91</u>

che si arrotonda a € 158.000 (centocinquantottomila/00).

Valore finale di stima: € 158.000,00

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.

Pisa, li 02/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Benvenuti Giovanni

Elenco degli allegati al presente perizia

ELENCO DI ALTRI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto di mappa foglio 38 particelle 64 - 101 - 87
- Doc. "B" Documentazione fotografica
- Doc. "C" Planimetria catastale fg 38 mappale 64 sub 5
- Doc. "D" Planimetria catastale fg 38 mappale 101 sub 2
- Doc. "E" Planimetria catastale fg 38 mappale 101 sub 3
- Doc. "F" Elaborato planim. e elenco subb. del 16/10/2009 prot. PI0200583 fg 38 mapp. 64
- Doc. "G" Elaborato planim. e elenco subb. del 16/6/1989 prot. 1265 fg 38 mapp. 101
- Doc. "H" Certificato di Destinazione Urbanistica N. 259 del 11/11/2024
- Doc. "I" Annotamento n. 1816/2024 - Sentenza di inefficacia parziale n. 490/2024
- Doc. "L" Trascr. n. 5568/2025 accettazione tacita di eredità eredi di ***Omissis***
- Doc. "M" Atto compravendita Cammuso 29/10/1997 rep. 32615 trascr nn. 8192-8193/1997
- Doc. "N" Atto compravendita Lazzeroni 6 maggio 2017 rep. 21628 trascr nn. 7822/2017
- Doc. "O" Contratto di locazione ad uso abitativo 15/3/2024
- Doc. "P" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti
- Doc. "Q" Osservazioni da parte del Creditore Procedente

ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U. NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Documentazione depositata dal creditore procedente:

- Rif. "1" Certificato ipotecario ventennale
- Rif. "2" Nota di trascrizione n. 5989/2024 dell'atto di pignoramento
- Rif. "3" Estratto di mappa fg 38 particelle 64 - 101 - 87
- Rif. "4" Visure storiche C.F. fg 38 mapp. 64 sub 5 - 64 sub 7- 101 sub 1 - 101 sub 2 - 101 sub 3
- Rif. "5" Visure storiche C.T. fg 38 particella 87

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "6" Elenco formalità a carico di ***Omissis***
- Rif. "7" Elenco formalità a carico di ***Omissis*** aggiornato al 5/8/2025
- Rif. "8" Elenco formalità a carico di ***Omissis*** aggiornato al 5/8/2025
- Rif. "9" Sentenza di inefficacia parziale n. 33/2022 annotamento n. 478/2022
- Rif. "10" Sentenza di inefficacia parziale n. 490/2024 annotamento n. 1816/2022
- Rif. "11" Visura di n. 4 titoli e note di trascrizione per ricerca valori per abitazioni
- Rif. "12" Visura di n. 6 titoli e note di trascrizione per ricerca valori seminativi

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "13" Visura storica del Catasto Terreni mod. 16 partita 4837
- Rif. "14" Visura storica del Catasto Terreni mod. 16 partita 5204
- Rif. "15" Visura storica del Catasto Terreni mod. 16 partita 8145
- Rif. "16" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 24
- Rif. "17" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 64
- Rif. "18" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 64 sub 1
- Rif. "19" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 64 sub 2
- Rif. "20" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 64 sub 3
- Rif. "21" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 101

- Rif. "22" Visura storica del Catasto Terreni fg 38 particella 296
Rif. "23" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 38 mappale 64 sub 4
Rif. "24" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 38 mappali graffati 24 sub 7 e 64 sub 6
Rif. "25" Elaborato planim. del 13/12/1991 prot. 1491 fg 38 mapp. 24
Rif. "26" Elaborato planim. del 7/3/2007 prot. PI0040365 fg 38 mapp. 24
Rif. "27" Visura attuale per soggetto
Rif. "28" Visure storiche e planimetriche di 2 U.I.U. per ricerca valori per abitaioni
Rif. "29" Visure storiche e estratti di mappa per ricerca valori seminativi e uliveti

Documenti consultati presso Comune di San Miniato

- Rif. "30" Licenza edilizia n. 360 del 10/9/1966
Rif. "31" Licenza edilizia n. 326 del 25/7/1973
Rif. "32" Concessione per la esecuzione di opere n. 475 del 15/7/1978
Rif. "33" Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 3651 del 17/5/1997

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Compendio rurale ubicato a San Miniato (PI) - frazione Ponte a Egola - Via I Maggio 219

Piena proprietà di un compendio immobiliare rurale ubicato nel Comune di San Miniato in frazione di Ponte a Egola - località Calpetardo, via Primo Maggio e costituito: a) da un appartamento di abitazione con relative pertinenze consistenti in un garage, un locale di deposito e la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà di un'area urbana oltre alla quota di entità non precisata di una corte censita come bene comune non censibile; b) un appezzamento di terreno agricolo. I beni di cui al punto a) sono distinti al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5 (l'appartamento di abitazione), 101 sub 2 (il vano garage), 101 sub 3 (il locale di deposito), 64 sub 7 (l'area urbana staggita per la quota di 1/4) e 101 sub 1 (la corte comune, staggita per quota imprecisata, asservita ai mappali 64 sub 5, 101 sub 2, 101 sub 3 ed altri estranei alla procedura). Il terreno agricolo di cui al punto b) è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 38 dalla particella 87.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 87, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 64, Sub. 7, Categoria F1.

I beni censiti al Catasto Fabbricati di cui al punto a) sono posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) e di Nuda proprietà (1/1).

I beni censiti al Catasto Terreni di cui al punto b) sono posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, ricade secondo il Regolamento Urbanistico Vigente, all'interno del Territorio non Urbanizzato - Ambito Ev "Egola".

Prezzo base d'asta: € 158.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00

Bene N° 1 - Compendio rurale pignorato																																								
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via I Maggio 219																																							
Diritto reale:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Quota</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Per i beni censiti al Catasto Fabbricati di cui al punto a):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>•quanto ai beni rappresentati dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1/1</td> </tr> <tr> <td>Usufrutto</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1/1</td> </tr> <tr> <td>Nuda proprietà</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>•quanto all'area urbana rappresentata dal mappale 64 sub 7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Usufrutto</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1/4</td> </tr> <tr> <td>Nuda proprietà</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1/4</td> </tr> <tr> <td>•quanto al bene comune non censibile rappresentato dal mappale 101 sub 1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Usufrutto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nuda proprietà</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Per i beni censiti al Catasto Terreni di cui al punto b):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proprietà</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1/1</td> </tr> </tbody> </table>		Quota		Per i beni censiti al Catasto Fabbricati di cui al punto a):			•quanto ai beni rappresentati dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3		1/1	Usufrutto		1/1	Nuda proprietà			•quanto all'area urbana rappresentata dal mappale 64 sub 7			Usufrutto		1/4	Nuda proprietà		1/4	•quanto al bene comune non censibile rappresentato dal mappale 101 sub 1			Usufrutto			Nuda proprietà			Per i beni censiti al Catasto Terreni di cui al punto b):			Proprietà		1/1
	Quota																																							
Per i beni censiti al Catasto Fabbricati di cui al punto a):																																								
•quanto ai beni rappresentati dai mappali 64 sub 5, 101 sub 2 e 101 sub 3		1/1																																						
Usufrutto		1/1																																						
Nuda proprietà																																								
•quanto all'area urbana rappresentata dal mappale 64 sub 7																																								
Usufrutto		1/4																																						
Nuda proprietà		1/4																																						
•quanto al bene comune non censibile rappresentato dal mappale 101 sub 1																																								
Usufrutto																																								
Nuda proprietà																																								
Per i beni censiti al Catasto Terreni di cui al punto b):																																								
Proprietà		1/1																																						
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Superficie</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Compendio pignorato:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Beni di cui al punto a)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Beni di cui al punto a): mq 132,41</td> </tr> <tr> <td>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 64, Sub. 7, Categoria F1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Beni di cui al punto b)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Beni di cui al punto b): ma 2.380</td> </tr> <tr> <td>Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 87, Qualità Seminativo arborato</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Superficie		Compendio pignorato:			Beni di cui al punto a)		Beni di cui al punto a): mq 132,41	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 64, Sub. 7, Categoria F1			Beni di cui al punto b)		Beni di cui al punto b): ma 2.380	Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 87, Qualità Seminativo arborato																							
	Superficie																																							
Compendio pignorato:																																								
Beni di cui al punto a)		Beni di cui al punto a): mq 132,41																																						
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 101, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 64, Sub. 7, Categoria F1																																								
Beni di cui al punto b)		Beni di cui al punto b): ma 2.380																																						
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 87, Qualità Seminativo arborato																																								
Stato conservativo:	Ai sopralluoghi l'appartamento e il terreno agricolo risultavano in condizioni ordinarie di conservazione. Il fabbricato destinato a garage e locale di deposito risulta invece in condizioni mediocri e necessita di interventi di manutenzione oltre alla sostituzione del manto di copertura di eternit (circa mq 65).																																							
Descrizione:	Piena proprietà di un compendio immobiliare rurale ubicato nel Comune di San Miniato in frazione di Ponte a Egola - località Calpetardo, via Primo Maggio e costituito: a) da un appartamento di abitazione con relative pertinenze consistenti in un garage, un locale di deposito e la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà di un'area urbana oltre alla quota di entità non precisata di una corte censita come bene comune non censibile; b) un appezzamento di terreno agricolo. I beni di cui al punto a) sono distinti al Catasto Fabbricati nel foglio 38 dai mappali 64 sub 5 (l'appartamento di abitazione), 101 sub 2 (il vano garage), 101 sub 3 (il locale di deposito), 64 sub 7 (l'area urbana staggita per la quota di 1/4) e 101 sub 1 (la corte comune, staggita per quota imprecisata, asservita ai mappali 64 sub 5, 101 sub 2, 101 sub 3 ed altri estranei alla procedura). Il terreno agricolo di cui al punto b) è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 38 dalla particella 87.																																							
Vendita soggetta a IVA:	N.D.																																							
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI																																							
Stato di occupazione:	Prima del pignoramento, con contratto stipulato il 15 marzo 2024 e registrato a Pontedera il giorno 20 successivo al n. 001910/3T, l'appartamento mapp. 64 sub 5 - unitamente al garage mapp. 110 sub 2, al locale di deposito mapp. 110 sub 3 e alla quota indivisa di 1/4 dell'area urbana mapp. 64 sub 7 che lo corredano - è stato ceduto in locazione da ***Omissis***, usufruttuario esecutato, alla moglie ***Omissis*** nuda proprietaria degli stessi beni ed essa pure esecutata per essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della locataria con divieto di subaffitto e di mutamento anche parziale, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito. Il contratto, di durata quadriennale, scadrà il 14 marzo 2028 ma si intenderà rinnovato per altri quattro anni se il locatore non comunicherà alla conduttrice disdetta motivata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è stato pattuito in 2.400,00 Euro e sarà automaticamente aggiornato ogni anno, senza necessità di richiesta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta dell'indice ISTAT. Il terreno distinto dalla particella 87 è nella disponibilità dell'esecutato signor ***Omissis*** che ne è pieno ed esclusivo proprietario. Entrambi i coniugi hanno comunque mantenuto la propria residenza anagrafica e continuano a convivere nell'appartamento in questione.																																							