

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudizio di stima del bene sito:

Fraz. San Carlo

Comune di San Vincenzo (LI)

Terreni:

fg.12 Mapp.1; 23

Fg. 6 Mapp. 19; 20; 144; 453; 87; 47; 57; 77; 79; 80; 81; 90;
102; 134; 451; 452; 79; 454

di proprietà della

[REDACTED]

[REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°50/2023

**GIUDIZIO DI STIMA REDATTO DA
ARCHITETTO RICCARDO CONSALES**

*studio via Sabatino Lopez n.c.6 –
571217 Livorno - tel. 0586 / 812637*



**Espropriazione immobiliare (Cartabia) n° 50/2023 R.G.**

➤ **Promossa da:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore Iscritto intervenuto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ **Creditore Iscritto intervenuto:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ **Surrogante/Sostituto:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ **contro:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ **Esperto stimatore:** Architetto Riccardo Consales

➤ **Data incarico:** 22/06/2023

➤ **Data trasmissione giuramento:** 26/06/2023



➤ Sospesa:

11/11/2023

➤ Nuovo incarico per prosecuzione CTU:

19/02/2026

➤ Prossima udienza:

25/06/2026

-----□-----

LOTTO UNO DI TRE

➤ Piena proprietà di un gruppo n.2 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.28.160 per qualità e classe diverse, [REDACTED]

[REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI)
Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
12	1	bosco ceduo	25.700
12	23	Seminativo 4	2.460

LOTTO DUE DI TRE

➤ Piena proprietà di un gruppo n.11 terreni per complessivi di mq.50.650 per qualità e classe diverse, della [REDACTED]

[REDACTED] osti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo. Tutti gli undici terreni ricadono completamente o in parte nel “*Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall’art.45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023. L’intervento, in area urbana, appartiene alla sub UTOE 1,2, San Carlo. L’area di intervento (ST) è di 14. 966 mq.. La superficie edificabile massima di 1000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d’uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero*”. I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:



fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860
6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380
6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo 4	26.940
6	453	seminativo 4	11.670
6	454	seminativo 4	380
TOTALE			50.650

LOTTO TRE DI TRE

- Piena proprietà di un gruppo n.6 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.44.990 per qualità e classe diverse, tra cui uno di questi identificato con la part.102, con destinazione d'uso "*parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)*", della [REDACTED] [REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	19	seminativo 4	20.800,00
6	20	incolto prod. U	290,00
6	144	seminativo arborato 4	7.530,00
6	90	vigneto 3	460,00
6	102	seminativo 4	6.310,00
6	134	seminativo 4	9.600,00
TOTALE			44.990

R.G.E. Procedura n. 50/ 2023

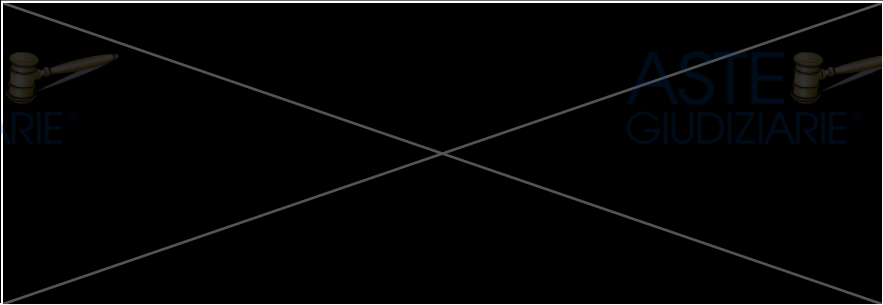
LOTTO 1: Piena proprietà di un gruppo n.2 terreni ad uso agricolo per complessivi mq.28.160 per qualità e classe diverse, della [REDACTED] [REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
12	1	bosco ceduo	25.700
12	23	Seminativo 4	2.460

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO: nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	NESSUNO
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA
dal	A favore di	



10/07/2007	notaio		data	10/07/2007	repertorio	
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
07/04/2026	Ufficio		data	17/07/2007	n. particolare	

Periodo	ATTO	DECRETO DI TRASFERIMENTO				
dal	A favore di	SOLVAY CHIMICA ITALIA S.P.A Codice fiscale 00104340492				
26/04/1999	notaio		data	26/04/1999	repertorio	
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
07/04/2007	Ufficio		data	14/10/1999	n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

nessuno

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo	Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	

Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un gruppo di n.2 terreni ad uso agricolo per complessivi mq.28.160 per qualità e classe diversi, posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Fraz.San Carlo censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al Fg.12 part.1 di mq.25.700 e part.23 di mq.2.460. I due terreni sono di forma poligonale e scoscesi e confinano con la Strada di S. Bartolo da cui vi si accede.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€.16.900,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€.16.900,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.14.370,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€.14.370,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	SI
---	----

LOTTO 2: Piena proprietà di un gruppo n.11 terreni per complessivi di mq.50.650 per qualità e classe diverse, della

posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo. Tutti gli undici terreni ricadono completamente o in parte nel "Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art.45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.2, San Carlo. L'area di intervento (ST) è di 14. 966 mq.. La superficie edificabile massima di 1000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a

destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero". I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

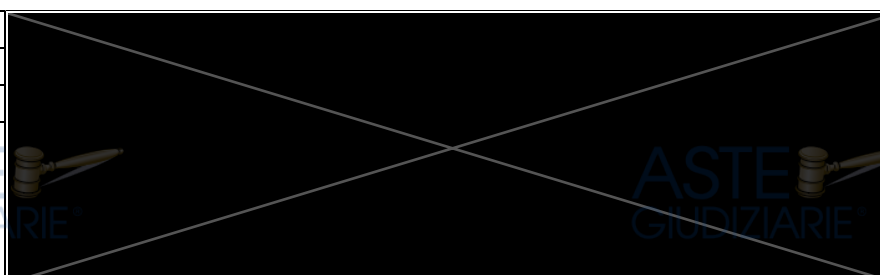
fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860
6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380
6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo 4	26.940
6	453	seminativo 4	11.670
6	454	seminativo 4	380
TOTALE			50.650

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1
sede
codice fiscale
Avvocato che lo rappresenta



Denominazione creditore 2
sede
codice fiscale
Avvocato che lo rappresenta



Denominazione creditore 3
sede
codice fiscale
Avvocato che lo rappresenta



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO: nessuno

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	NESSUNO
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
10/07/2007	notaio		data	10/07/2007	repertorio	
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
07/04/2026	Ufficio		data	17/07/2007	n. particolare	

Periodo	ATTO DECRETO DI TRASFERIMENTO					
dal	A favore di					
26/04/1999	notaio		data	26/04/1999	repertorio	
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
07/04/2007	Ufficio		data	14/10/1999	n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

nessuno

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un gruppo di n.11 terreni per complessivi mq.50.650 per qualità e classe diversi, posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Fraz. San Carlo censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al Fg.6 part.47 di mq.820; part.57 di mq.200; part.77 di mq. 860; part.79 di mq.1.140; part.80 di mq.1.380; part.81 di mq. 1.870; part.87 di mq.720; part.451 di mq.4.670; part.452 di mq. 26.940; part.453 di mq.11.670; part.454 di mq.380. i terreni sono oggetto di “Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03)”. I terreni sono di forma poligonale e scoscesi e confinano con la Strada di S.Bartolo e la via E.Solvay nel centro cittadino, da cui vi si accede.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€.1.361.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€.1.361.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	1.157.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	1.157.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	SI
---	----

LOTTO 3: Piena proprietà di un gruppo n.6 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.44.990 per qualità e classe diverse, tra cui uno di questi identificato con la part.102, con

destinazione d'uso "parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)", della

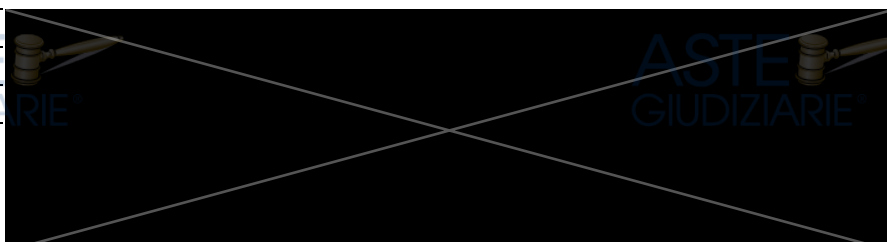
posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo

e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	19	seminativo 4	20.800,00
6	20	incolto prod. U	290,00
6	144	seminativo arborato 4	7.530,00
6	90	vigneto 3	460,00
6	102	seminativo 4	6.310,00
6	134	seminativo 4	9.600,00
TOTALE			44.990

1. CREDITORI ISCRITTI

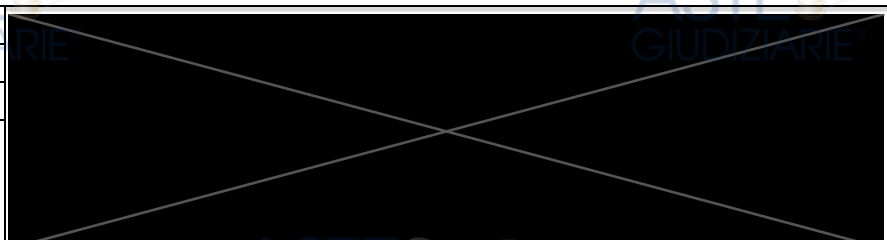
Denominazione creditore 1
sede
codice fiscale
Avvocato che lo rappresenta



Denominazione creditore 2
sede
codice fiscale
Avvocato che lo rappresenta



Denominazione creditore 3
sede
codice fiscale
Avvocato che lo rappresenta



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO: nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	NESSUNO
-------------------------	---------

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA			
dal	A favore di				
10/07/2007	notaio		data	10/07/2007	repertorio
al	TRASCRIZIONE A FAVORE				
07/04/2026	Ufficio		data	17/07/2007	n. particolare

Periodo	ATTO	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
dal	A favore di				
26/04/1999	notaio		data	26/04/1999	repertorio
al	TRASCRIZIONE A FAVORE				
07/04/2007	Ufficio		data	14/10/1999	n. particolare

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

NO

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

nessuno

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato

SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un gruppo di n.6 terreni per complessivi mq.44.990 per qualità e classe diversi, posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Fraz. San Carlo censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al Fg.6 part.19 di mq.20.800; part.20 di mq.290; part.144 di mq.7.530; part.90 di mq.460; part.102 di mq.6.310; part.134 di mq.9.600. La particella 102, secondo il piano urbanistico ha la destinazione d'uso "*parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)*". I terreni sono di forma poligonale e scoscesi e confinano con la Strada di S.Bartolo da cui vi si accede.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€.113.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€.113.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.96.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€.96.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	SI
---	----

RELAZIONE TECNICA**PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Riccardo Consales, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Livorno con il n°202, a compimento dell'incarico conferitomi dal Tribunale di Livorno in data 22/06/2023 e sospeso in data 11/11/2023 dal Giudice E.Grassi; in data 19/02/2026 è stato dato nuovamente incarico al C.T.U. alla ripresa e prosecuzione; in data 22/09/2026 il Giudice dott.ssa E.Pinna da mandato al Perito stimatore di correggere la perizia di stima sia eliminando i refusi e gli errori indicati dal Professionista delegato alla vendita. Pertanto la presente perizia sostituisce in toto la precedente depositata in data 04/05/2026 con le correzioni richieste. Così il sottoscritto C.T.U. procede alla stima delle proprietà intestate alla [REDACTED]

[REDACTED] I beni sono stati suddivisi in n.3 LOTTI di vendita in base alla loro locazione e precisamente:

LOTTO UNO DI TRE

- Piena proprietà di un gruppo n.2 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.28.160 per qualità e classe diverse, della [REDACTED] [REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
12	1	bosco ceduo	25.700
12	23	Seminativo 4	2.460

LOTTO DUE DI TRE

- Piena proprietà di un gruppo n.11 terreni per complessivi di mq.50.650 per qualità e classe diverse, [REDACTED] [REDACTED] osti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo. Tutti gli undici terreni ricadono completamente o in parte nel “Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall’art.45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del

21/12/2023. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub UTOE 1.2, San Carlo.

L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq.. La superficie edificabile massima di 1000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero". I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860
6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380
6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo 4	26.940
6	453	seminativo 4	11.670
6	454	seminativo 4	380
TOTALE			50.650

LOTTO TRE DI TRE

➤ Piena proprietà di un gruppo n.6 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.44.990 per qualità e classe diverse, tra cui uno di questi identificato con la part.102, con destinazione d'uso "parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)",

posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	19	seminativo 4	20.800,00
6	20	incolto prod. U	290,00
6	144	seminativo arborato 4	7.530,00
6	90	vigneto 3	460,00
6	102	seminativo 4	6.310,00
6	134	seminativo 4	9.600,00
TOTALE			44.990

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni prop ter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà

sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;
3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:
 - a) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - b) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di

conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente;

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la

stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;

- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.

- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.

- 1) continuità trascrizioni;
- 2) esistenza di eventuali abusi edilizi;
- 3) cause ostative alla vendita;
- 4) valore di stima;
- 5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile e ritenuto comunque che appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex legge

custode l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, in persona del legale rappresentante p.t. , con sede in Pisa – Via del Brennero, 81, dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato.

Detta operazione valutativa è susseguente a visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto in data 19/07/2023 alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g. e in data 21/03/2026 dal solo sottoscritto.

L'operazione valutativa si basa sul rilievo planimetrico e fotografico degli immobili e sull'indagine di mercato della zona dove è sito l'immobile in oggetto.

A) ANALISI PRELIMINARE

LOTTO 1: Piena proprietà di un gruppo n.2 terreni per complessivi di mq.28.160, per qualità e classe

██████████ posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
12	1	bosco ceduo	25.700
12	23	Seminativo 4	2.460

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

LOTTO 1:

Fg.12 part.1: è un terreno di mq. 25.700 con destinazione a “bosco ceduo”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.12 part.23: è un terreno di mq. 2.460 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) come:

➤ **TERRENI: Comune di San Vincenzo (LI) Fraz.San Carlo**

Intestato a

██

████████████████████ per la piena proprietà 1/1

LOTTO1						
Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.	Reddito	
					Dom.	Agr.
12	1	bosco ceduo	2	Mq. 25.700	17,25	3,98
12	23	Seminativo	4	Mq. 2.460	2,54	2,54

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 12 Particella 1:** Atto del 10/07/2007
Pubblico ufficiale CRISTIANI MAURO Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)
Repertorio n. 116670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n.4184.1/2007 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 10/04/1975.
- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 12 Particella 23:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale CRISTIANI MAURO Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)
Repertorio n. 116670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n.4184.1/2007 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 29/05/1991 in atti
dal 29/05/1991 DV N.2402/83 (n. 27.1/1982).

Tutte le unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) fraz. San Carlo,
individuabili al fg.12 come part.1 e part.23, corrispondono a quanto individuato nel Fg.12 del
N.C.T. e pertanto conformi allo stato attuale.

Pertanto, gli immobili denominati LOTTO 1 hanno la conformità catastale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito del sopralluogo compiuto dal sottoscritto in data 19/07/2023 alla presenza
dell'incaricato dell'I.v.g. e in data 21/03/2026 dal solo sottoscritto, non si sono rilevate sui
terreni (part.1 e 23) costruzioni edilizie e pertanto i terreni risultano conformi a quanto
rappresentato in mappa catastale.

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto in data 25/02/2026 con prot.5297 “la Certificazione di
Destinazione Urbanistica” al Comune di San Vincenzo che è stata trasmessa in data
19/03/2026, di cui riporta di seguito, le previsioni di piano:

- Visto l'art. 30, commi 2,3 e 4 del D.R.P. 6 giugno 2001 n.380 (Testo unico delle
disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- Visto il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale che è stato
approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 14/07/2022 e che è in vigore
dal 09/09/2022;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023 è stata approvata la
Variante semplificata al Piano Operativo che introduce modifiche normative allo stesso
Piano Operativo;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 21/12/2023 è stata adottato il
Piano Strutturale Intercomunale, che ha introdotto misure di salvaguardia;
- Visti gli atti di Ufficio;

Si certifica che:



➤ **FOGLIO n.12, PARTICELLA n. 1****Piano Operativo**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree boscate della collina agraria (R2.3) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) (parzialmente)

➤ **FOGLIO n.12, PARTICELLA n. 23**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree boscate della collina agraria (R2.3) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Riassumendo, nelle *particelle 1 e 23*, visto le N.T.A. del P.O. del P.S. del P.S.I. vigenti del Comune di San Vincenzo e si ritiene che i beni devono essere valutati come terreni agricoli, secondo la loro attuale categoria catastale.

Le due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo

alcuno di eventuale sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nessuno. In data 19/03/2026 è stata inoltrata richiesta presso l'Ufficio del Registro di Livorno (locazioni/affitti/ comodato) dal sottoscritto per sapere se vi fossero su tali beni in essere locazioni, affitti o comodato. In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria **non sono stati** individuati contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino i terreni interessati dalla procedura di esecuzione situati a San Vincenzo loc. San Carlo iscritti al foglio 12 particelle 1, 23.

A.5. Stato di possesso

I beni indicati come Lotto 1 risultano liberi.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessuno.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- Il trasferimento del bene risulta soggetto ad I.V.A. normale;
- Il bene possiede la conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs. 122/2005;

A.8. Pendenze giudiziarie

Non esistono pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, si evince che i beni denominati LOTTO 1, oggetto di perizia, risultano intestati alla [REDACTED]

██████████ per la piena proprietà 1/1.

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizioni a favore

Terreni San Vincenzo **Foglio 12 Particella 1 e 23:**

- A ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per atti di compravendita del 10/07/2007 Numero di repertorio 116670/32197 Notaio ██████████

- Alla predetta ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per atto di conferimento in società del ██████████

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra e Pisa che attualmente sul bene ed in conto ██████████

██████████ la piena proprietà 1/1, gravano le seguenti ipoteche sul LOTTO 1:

Iscrizioni contro:

ISCRIZIONE ██████████: IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10/07/2007 Numero di repertorio ██████████

██████████ capitale £ 4.000.000,00 Totale € 8.000.000,00 Durata 20 anni.

Grava su San Vincenzo Fg.12 Particella 1 Particella 23, San Vincenzo Fg.6 Particella 102, Particella 134, Particella144, Particella 19, Particella 20, Particella 451, Particella 452, Particella 453, Particella 454, Particella 47, Particella 57, Particella 77, Particella 79, Particella 80, Particella 81, Particella 87, Particella 90

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/03/2023 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Sede LIVORNO

A favore di [REDACTED]

[REDACTED],

contro [REDACTED]

Grava su San Vincenzo Fg.12 Particella 1 Particella 23, San Vincenzo Fg.6 Particella 102, Particella 134, Particella144, Particella 19, Particella 20, Particella 451, Particella 452, Particella 453, Particella 454, Particella 47, Particella 57, Particella 77, Particella 79, Particella 80, Particella 81, Particella 87, Particella 90

LOTTO 1

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione dei beni

LOTTO 1:

Fg.12 part.1: è un terreno di mq. 25.700 con destinazione a “bosco ceduo”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.12 part.23: è un terreno di mq. 2.460 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà prendendo in esame la superficie catastale del **LOTTO 1** che risulta di:

Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.
12	1	bosco ceduo 2		Mq. 25.700
12	23	Seminativo 4		Mq. 2.460

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Non necessaria la descrizione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona dove insistono i due terreni corrisponde al territorio collinare compreso tra il capoluogo e la pianura, a ovest, e San Carlo e la Valle del Manienti ad est, caratterizzato da un versante agricolo e da rilevanti aree boscate, tra le quali il bosco del Masseto che insieme agli altri elementi naturalistici determinano il suo importante ruolo ecologico e ambientale.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sul bene ha ritenuto di suddividere i beni immobili, oggetto della presente perizia, in tre lotti denominati **LOTTO 1**, **LOTTO 2** e **LOTTO 3**. Tale suddivisione deriva dall'analisi delle destinazioni d'uso urbanistiche dei singoli terreni e dalla loro posizione.

C.2. Scelta del procedimento di stima

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti

per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta.... (I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in “Estimo” ed. Edagricole: “...il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno:

LOTTO 1	Fg.	Mapp.	Sup.	Reddito Domenical e			Valore Legale
LOTTO 1	12	1	Mq. 25.700	17,25	x	200	€3.450,00
LOTTO 1	12	23	Mq. 2.460	2,54	x	200	€508,00

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende: "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n.263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una

ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico,

funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori che sono stati adottati vengono presi dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” del Comune di San Vincenzo (LI) per l'anno 2025 e prescindono da fattori eccedenti il puro merito agricolo (non si terrà conto, ad esempio, di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola). Ciò esclude casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale. Si è ritenuto di non rischiare di compromettere la concretezza dei valori facendo riferimento ad ambiti territoriali – di fatto - poco omogenei come le regioni agrarie a cui sono agganciati i Valori Agricoli Medi dichiarati incostituzionali (proprio per la loro astrattezza rispetto ai valori di mercato).

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori

agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine all'attuale realtà agricola (anche se non ovunque).

Si è ritenuto pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, che sono state tuttavia ulteriormente ancorate alla realtà di mercato mediante accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” abbiamo tratto le valorizzazioni delle colture per l'anno 2025, riguardanti i terreni oggetto di perizia che risultavano:

LOTTO 1	Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.	Reddito	
						Dom.	Agr.
LOTTO 1	12	1	Bosco ceduo	2	Mq. 25.700	17,25	3,98
LOTTO 1	12	23	Seminativo	4	Mq. 2.460	2,54	2,54

Valorizzazioni Zona 1 – Comune di San Vincenzo – anno 2025

Qualità di coltura	Min €/ha	Min €/ha
Bosco ceduo	1.100	4.200
Seminativo	8.000	25.000

I valori riportati nel presente listino sono espressi in minimi e massimi e a partire da essi si procederà in autonomia all'identificazione del valore puntuale secondo i criteri ritenuti più appropriati.

In eventuale ausilio a tale fase, nel sito valoriagricoli.it, un calcolatore del valore puntuale basato su un algoritmo logico-matematico approvato dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” che applica, in diminuzione dei massimi, determinati coefficienti associati al livello qualitativo di ciascuna caratteristica più influente sul valore di ogni coltura, restituendo il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche, basato sul puro merito agricolo.

L'algoritmo tiene in considerazione i parametri di Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma,

Ubicazione, ampiezza, pertanto dal calcolo per ogni singola particella si è ottenuto i seguenti valori per colture in ha:

Qualità di coltura	Valori puntuali €/ha	Valori puntuali €/mq.
Bosco ceduo	€. 4.200	€.0,4200
Seminativo	€. 25.000	€. 2,5000

Pertanto i valori del mercato, ottenuti moltiplicando il valore puntuale con la superficie, per il **LOTTO 1** sono:

Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.		Val.punt.	Val.Lotto
12	1	Bosco ceduo	2	Mq. 25.700	x	€.0,420	€.10.794,00
12	23	Seminativo	4	Mq. 2.460	x	€.2,500	€. 6.150,00

Riassumendo il **VALORE DI MERCATO** per il **LOTTO 1** è di **€.16.944,00** che in cifra tonda risulta di **€.16.900,00**:

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

La determinazione del valore di vendita forzata è stata condotta in conformità alle Linee Guida ABI e agli Standard Europei di Valutazione (EVS), secondo i quali tale valore è definito come «la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato». Le medesime fonti precisano altresì che «il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore» e che il valutatore non deve stimare direttamente sulla base della vendita forzata, bensì sul valore di mercato, applicando al medesimo le assunzioni speciali richieste dal caso concreto. Le assunzioni speciali accolgono esclusivamente fattori oggettivi derivanti dalle peculiari modalità della vendita coattiva, tra cui:

- l'assenza della garanzia per vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di versamento del saldo prezzo;
- la rigidità delle modalità di trasferimento del bene;
- la dilatazione del periodo necessario per l'immissione in possesso rispetto al pagamento del prezzo;

- la mancanza di trattativa diretta e la natura competitiva della procedura, basata su offerte in aumento.

Si richiama inoltre l'art. 568 c.p.c., il quale, tra le possibili riduzioni da applicare al valore di mercato, menziona espressamente «la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto».

Ne consegue che il valore di mercato e il valore di vendita forzata non coincidono, poiché il primo presuppone condizioni normali di libera contrattazione, mentre il secondo deve riflettere gli effetti negativi connaturati al contesto procedurale coattivo. A questi fattori vanno aggiunti aspetti economici derivanti dalle tempistiche conseguenti alle modalità con cui si perfeziona l'immissione in possesso. In sintesi, la procedura prevede una tempistica legata ai seguenti passaggi:

- il tempo presumibilmente intercorrente tra la data della perizia e il primo esperimento di vendita;
- il tempo tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento;
- il tempo tra l'emissione del decreto e l'effettiva immissione in possesso del bene;
- la quota annua di ammortamento per mancata manutenzione ordinaria del bene in stato di abbandono o scarsa custodia;
- il rischio economico derivante dall'assenza di garanzie postume e dalla possibile presenza di vizi occulti.

Tali componenti sono state opportunamente valutate e incorporate nel processo di attualizzazione del valore, giungendo così alla determinazione del prezzo a base d'asta, apportando al valore di mercato un ribasso del 15%.

In sintesi, da quanto sopra risulta:

Valore di Mercato in cifra tonda	€16.900,00	
Detrazione	15%	- € 2.535,00
Valore a base d'asta	€ 14.365,00	
Valore a base d'asta in cifra tonda	€ 14.370,00	

Il valore a base d'asta per il LOTTO 1 risulta di €14.370,00.



Il sottoscritto C.T.U. riassume quanto segue per il **LOTTO UNO DI TRE:**

- Piena proprietà di un gruppo n.2 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.28.160 per qualità e classe diverse, della [REDACTED]

[REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI)

Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
12	1	bosco ceduo	25.700
12	23	Seminativo 4	2.460

Non sono presenti cause ostative alla vendita in quanto l'immobile non risulta locato

Valore di mercato: €16.900,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta: €14.370,00# per la piena proprietà

LOTTO 2

B) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

- **LOTTO 2:** Piena proprietà di un gruppo n.11 terreni per complessivi di mq.50.650 per qualità e classe diverse, della [REDACTED]

[REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo. Tutti gli undici terreni ricadono completamente o in parte nel "*Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art.45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub UTOE 1.2, San Carlo. L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq.. La superficie edificabile massima di 1000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero*". I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860

6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380
6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo 4	26.940
6	453	seminativo 4	11.670
6	454	seminativo 4	380
TOTALE			50.650

A.2.**Identificazione****catastale e verifica coerenza.****LOTTO 2:**

Fg.6 part.47: è un terreno di mq. 820 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.57: è un terreno di mq. 200 con destinazione a “vigneto di 3°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S. Carlo.

Fg.6 part.77: è un terreno di mq. 860 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.79: è un terreno di mq. 1.140 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.80: è un terreno di mq. 1.380 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.81: è un terreno di mq. 1.870 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.87: è un terreno di mq. 720 con destinazione a “vigneto di 3°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.451: è un terreno di mq. 4.670 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.452: è un terreno di mq. 26.940 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.453: è un terreno di mq. 11.670 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.454: è un terreno di mq. 380 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) come:

➤ **TERRENI: Comune di San Vincenzo (LI) Fraz.San Carlo**

LOTTO 2						
Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.	Reddito	
					Dom.	Agr.
6	47	Seminativo 4		Mq. 820	0,85	0,85
6	57	Vigneto 3		Mq. 200	0,57	0,77
6	77	Seminativo 4		Mq. 860	0,89	0,89
6	79	Seminativo arborato 4		Mq.1.140	1,18	0,88
6	80	Seminativo arborato 4		Mq. 1.380	1,43	1,07
6	81	Seminativo arborato 4		Mq. 1.870	1,93	1,45
6	87	Vigneto		Mq. 720	2,05	2,79
6	451	Seminativo arborato 4		Mq. 4.670	4,82	4,82
6	452	Seminativo arborato 4		Mq. 26.940	27,83	20,87
6	453	Seminativo arborato 4		Mq. 11.670	12,05	9,04
6	454	Seminativo arborato 4		Mq. 380	0,39	0,29

Intestato a

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà 1/1

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 47:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale

Nota presentata con Modello Unico

in atti dal 17/07/2007;

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 57:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975;

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 77:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 08/05/2007

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 79:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 08/05/2007

in atti dal 08/05/2007 (n.

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 80:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale

(LI)

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 08/05/2007

Pratiche in atti dal 08/05/2007

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 81:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale

CRISTIANI MAURO Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)

Repertorio n. 116670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico



Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 07/04/1989

- Reparto [REDACTED] atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975;

- Reparto Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 07/04/1989

GIUDIZIARIE

- in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 07/04/1989 in atti
dal [REDACTED]

- in atti dal 17/07/2007. Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 10/04/1975 e FRAZIONAMENTO del 07/04/1989 in atti
dal XXXXXXXXXX 

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 454:** Atto del 10/07/2007
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico



Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona B (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 57

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (**Ics**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 77**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente) verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - **Agricola collinare (totalmente)**

Sub-UTOE: **3.1 - San Carlo (totalmente)**

Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 79**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (totalmente) altre strade/viabilità (parzialmente) verde (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (totalmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 80**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente) verde (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona B (totalmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 81

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona B (totalmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (**Ics**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 87

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: **zona C (totalmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 451**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03)

intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 452**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03)

intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.1 - Pedocollinare (parzialmente)

Intersezione particella su Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 453**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (**Ics**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Intersezione particella su Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 454**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) -

San Carlo (U1.5)

(totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona B (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Secondo il Piano Attuativo del Comune di San Vincenzo (LI) alla “**scheda Norma - (PA03)**” (che riportiamo in allegato) è previsto un intervento per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e turistico ricettivo a completamento del villaggio industriale di San Carlo e il riordino della viabilità di tra via Bernini e via Solvay, il potenziamento dei servizi e delle strutture. L’intervento interesserà completamente e in parte le part.47, 81, 454, 80, 87, 57, 77, 451, 452 del fg.6.

L’intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.2, San Carlo.

L’area di intervento (ST) è di 14.966 mq.

La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 1.000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d’uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero.

Il numero di alloggi massimo consentito è di 20 unità;

L’altezza massima pari 2 piani.

L’Indice di Copertura massimo: 30%

L’intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche:

- strada pubblica in prolungamento della via Bernini e svincolo di innesto tra il nuovo tracciato e la via Solvay;
- parcheggi pubblici per almeno 16 posti auto;
- verde pubblico per una superficie minima di 2.000 mq.

Riassumendo, nelle part.47, 57, 77, 79, 80, 81, 87, 451, 452, 453 e 454, visto le N.T.A. del P.O. del P.S. del P.S.I. vigenti del Comune di San Vincenzo sono soggette totalmente o in parte alla “**Scheda Norma – PA03**”.

Le due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l’attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo



alcuno di eventuale sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nessuno. In data 19/03/2026 è stata inoltrata richiesta presso l'Ufficio del Registro di Livorno (locazioni/affitti/ comodato) dal sottoscritto per sapere se vi fossero su tali beni in essere locazioni, affitti o comodato. In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria **non sono stati** individuati contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino i terreni interessati dalla procedura di esecuzione situati a San Vincenzo loc. San Carlo iscritti al foglio 6 part.47, 57, 77, 79, 80, 81, 87, 451, 452, 453 e 454.

A.5. Stato di possesso

I beni indicati come **Lotto 2** risultano liberi.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessuno.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- Il trasferimento del bene risulta soggetto ad I.V.A. normale;
- Il bene possiede la conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs. 122/2005;

A.8. Pendenze giudiziarie

Non esistono pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di [REDACTED] si evince che i beni denominati LOTTO 1, 2 e 3, oggetto di perizia, risultano intestati alla [REDACTED]

Cod.Fisc.00624710497 per la piena proprietà 1/1.

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizioni a favore

Terreni San Vincenzo **Foglio 6 Particelle 47, 57, 77, 79, 80, 81; 87; 451; 452; 453; 454:**

- A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per atti di compravendita del 10/07/2007 Numero di repertorio [REDACTED]

- Alla predetta S [REDACTED]

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra e Pisa che attualmente sul bene ed in conto della Soc. [REDACTED]

[REDACTED] er la piena proprietà 1/1, gravano le seguenti ipoteche sul LOTTO 1:

Iscrizioni contro:

[REDACTED]

Grava su San Vincenzo Fg.12 Particella 1 Particella 23, San Vincenzo Fg.6 Particella 102, Particella 134, Particella144, Particella 19, Particella 20, Particella 451, Particella 452, Particella 453, Particella 454, Particella 47, Particella 57, Particella 77, Particella 79, Particella 80, Particella 81, Particella 87, Particella 90

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE NIN. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su San Vincenzo Fg.12 Particella 1 Particella 23, San Vincenzo Fg.6 Particella 102, Particella 134, Particella144, Particella 19, Particella 20, Particella 451, Particella 452, Particella 453, Particella 454, Particella 47, Particella 57, Particella 77, Particella 79, Particella 80, Particella 81, Particella 87, Particella 90

LOTTO 2

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione dei beni

Fg.6 part.47: è un terreno di mq. 820 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.57: è un terreno di mq. 200 con destinazione a “vigneto di 3°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S. Carlo.

Fg.6 part.77: è un terreno di mq. 860 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.79: è un terreno di mq. 1.140 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.80: è un terreno di mq. 1.380 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.81: è un terreno di mq. 1.870 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.87: è un terreno di mq. 720 con destinazione a “vigneto di 3°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.451: è un terreno di mq. 4.670 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.452: è un terreno di mq. 26.940 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.453: è un terreno di mq. 11.670 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

Fg.6 part.454: è un terreno di mq. 380 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Carlo.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà prendendo in esame il **Piano Attuativo – PA03** che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e turistico ricettivo a completamento del villaggio industriale di San Carlo e il riordino della viabilità di tra via Bernini e via Solvay, il potenziamento dei servizi e delle strutture. L'intervento interesserà completamente le part.47, 57, 79, 80, 81, 87, 454 e in parte le part. 77, 451, 452 e 453 del fg.6. L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq.

La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 1.000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero.

Il numero di alloggi massimo consentito è di 20 unità;

L'altezza massima pari 2 piani.

L'Indice di Copertura massimo: 30%

Il valore del terreno (V_{terreno}) delle particelle interessate dalla scheda **PA03** sarà determinato

con il valore di trasformazione di un'area edificabile calcolando la differenza tra il valore di mercato del fabbricato futuro (V_f) e i costi totali di costruzione, inclusi oneri e profitti dell'imprenditore (C_t).

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{fabbricato}} - (\text{Costi di costruzione} + \text{Oneri di Urbanizzazione} + \text{Spese tecniche} + \text{Profitto promotore})$$

La superficie rimanente delle part. 47, 81, 454, 80, 87, 57, 77, 451, 452 del fg.6 risulta pari a mq.35.684, ed è stata determinata dalla differenza tra il complessivo delle superfici oggetto dell'intervento PA03 pari a mq.50.650 e le superfici realmente interessate dall'intervento pari a mq.14.966.

Il valore della superficie resede di mq. 35.684 sarà determinato applicando le valorizzazioni delle colture per l'anno 2025, riguardanti i terreni oggetto di perizia tratte dall'”Osservatorio dei Valori Agricoli”.

La superficie catastale complessiva del **LOTTO 3** che risulta di:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860
6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380
6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo arborato 4	26.940
6	453	seminativo arborato 4	11.670
6	454	seminativo arborato 4	380
TOTALE mq.			50.650

La superficie catastale resede di alcune particelle del **LOTTO 3**, determinata con misurazione su carta che risulta circa di:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	77	seminativo 4	266
6	451	seminativo 4	2.103
6	452	seminativo arborato 4	23.984
6	453	seminativo arborato 4	9.331
TOTALE mq.			35.684

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Non necessaria la descrizione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona dove insistono i due terreni corrisponde al territorio collinare compreso tra il capoluogo e la pianura, a ovest, e San Carlo e la Valle del Manienti ad est, caratterizzato da un versante agricolo e da rilevanti aree boscate, tra le quali il bosco del Masseto che insieme agli altri elementi naturalistici determinano il suo importante ruolo ecologico e ambientale.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sul bene ha ritenuto di suddividere i beni immobili, oggetto della presente perizia, in tre lotti denominati **LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3**. Tale suddivisione deriva dall'analisi delle destinazioni d'uso urbanistiche dei singoli terreni e dalla loro posizione.

C.2. Scelta del procedimento di stima

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta.... (I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in “Estimo” ed. Edagricole: “...il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori

diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno:

LOTTO 2	Fg.	Mapp.	Sup.	Reddito Domenicale			Valore Legale
LOTTO 2	6	47	Mq. 820	0,85	x	200	€.170,00
LOTTO 2	6	57	Mq. 200	0,57	x	200	€.114,00
LOTTO 2	6	77	Mq. 860	0,89	x	200	€.178,00
LOTTO 2	6	79	Mq. 1.140	1,18	x	200	€.236,00
LOTTO 2	6	80	Mq. 1.380	1,43	x	200	€.286,00
LOTTO 2	6	81	Mq. 1.870	1,93	x	200	€.386,00
LOTTO 2	6	87	Mq. 720	2,05	x	200	€.410,00
LOTTO 2	6	451	Mq. 4.670	4,82	x	200	€.964,00
LOTTO 2	6	452	Mq. 26.940	27,83	x	200	€.5.566,00
LOTTO 2	6	453	Mq. 11.670	12,05	x	200	€.2.410,00
LOTTO 2	6	454	380	0,39	x	200	€.78,00

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende: "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare

n.263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono

applicare alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori che sono stati adottati vengono presi dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” del Comune di San Vincenzo (LI) per l'anno 2025 e prescindono da fattori eccedenti il puro merito agricolo (non si terrà conto, ad esempio, di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola). Ciò esclude casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale. Si è ritenuto di non rischiare di compromettere la concretezza dei valori facendo riferimento ad ambiti territoriali – di fatto - poco omogenei come le regioni agrarie a cui sono agganciati i Valori Agricoli Medi dichiarati incostituzionali (proprio per la loro astrattezza rispetto ai valori di mercato).

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente

standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine all'attuale realtà agricola (anche se non ovunque).

Si è ritenuto pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, che sono state tuttavia ulteriormente ancorate alla realtà di mercato mediante accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei. Le particelle che saranno oggetto di tale valutazione sono al fg.6 part. 77, 451, 452, 453 e la loro superficie sarà decurtata della parte dell'area d'intervento del Piano Attuativo PA03.

Per quanto riguarda i terreni che fanno parte della **“Scheda Norma – PA03”**: *Piano Attuativo in Via Bernini a San Carlo a San Vincenzo (LI)*, al fg. 6 part. 47, 57, 77, 79, 80, 81, 87, 451, 452, 453, 454, il loro valore (V_{terreno}) sarà determinato con il **valore di trasformazione** di un'area edificabile calcolando la differenza tra il valore di mercato del fabbricato futuro (V_f) e i costi totali di costruzione, inclusi oneri e profitti dell'imprenditore (C_t). Nei terreni individuati dalla Scheda PA03 con superficie complessiva di mq.14.966 sarà possibile realizzare *la Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 1.000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero; un numero di alloggi massimo consentito è di 20 unità con l'altezza massima pari 2 piani e Indice di Copertura massimo 30%.*

Per i dati necessari per il calcolo del valore di trasformazione si utilizzerà il portale dell'Agenzia delle Entrate – valori dichiarati nella Frazione di San Carlo – San Vincenzo (LI) e quelli direttamente presi dalle Tabelle sugli oneri pubblicate dal Comune di San Vincenzo.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il conteggio estimativo si effettuerà prendendo in esame il **Piano Attuativo – PA03** che prevede *la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e turistico ricettivo a completamento del villaggio industriale di San Carlo e il riordino della viabilità di tra via Bernini e via Solvay, il potenziamento dei servizi e delle strutture.* L'intervento interesserà completamente le part.47, 57, 79, 80, 81, 87, 454 e in parte le part. 77, 451, 452 e 453 del fg.6. L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq.

La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 1.000 mq, a destinazione residenziale e 500 mq, a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero.

Il numero di alloggi massimo consentito è di 20 unità; l'altezza massima pari 2 piani; l'Indice di Copertura massimo: 30%; parcheggi pubblici per almeno 16 posti auto; verde pubblico per una superficie minima di mq.2.000.

Il valore del terreno (V_{terreno}) delle particelle interessante dalla scheda **PA03** sarà determinato con il **valore di trasformazione** di un'area edificabile calcolando la differenza tra il valore di mercato del fabbricato futuro (V_f) e i costi totali di costruzione, inclusi oneri e profitti dell'imprenditore (C_t).

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{fabbricato}} - (\text{Costi di costruzione} + \text{Oneri di Urbanizzazione} + \text{Spese tecniche} + \text{Profitto promotore})$$

Per la determinazione del valore del fabbricato ($V_{\text{fabbricato}}$) ci si è avvalsi dell'indagine presso i siti immobiliari quali "Immobiliare.it" e "Idealista.it" dove è stato estrapolato il valore medio al mq. tra tre riferimenti che per tipologia potessero essere vicini a quello che verranno realizzati in tale area che oscilleranno da una metratura minima di mq.55 ad una massima di mq.80.

Determinazione del valore finale dell'opera:

Pertanto:

1. riferimento: 840 da "immobiliare.it"

San Vincenzo ZONA SAN CARLO, in posizione panoramica con bella vista mare, appartamento a piano terra di 100 mq circa, con ingresso indipendente e resede condominiale recintata di mq 100 condominiale in uso privato, composto da: ingresso, sala, cucinotto/sala da pranzo, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno; completa la proprietà terreno. **Prezzo € 360.000 – Prezzo al m² 3.600 €/m²**

2. riferimento: V000512 da "immobiliare.it"

San Vincenzo. Terra tetto di mq. 70 con terrazza e giardino.

Nostra esclusiva. San Carlo, frazione San Vincenzo. A soli 4 km, dalle splendide spiagge della Costa Etrusca e, con incantevole panorama sulle colline Toscane immersa in un oasi verde, proponiamo un terra tetto con ingresso indipendente facente parte di una villa quadri familiare. **Prezzo € 200.000 – Prezzo al m² 2.857 €/m²**

3. riferimento: 26120644-a 04 da "immobiliare.it"

Trilocale in via Bernini, 1, San Vincenzo

Vendesi appartamento di mq. 58 a Km. 5 dal mare, composto da ampia corte esclusiva, ingresso, cucina, soggiorno, doppi servizi e camera matrimoniale. Due posti auto scoperti

Riscaldamento autonomo a GPL. **Prezzo € 140.000 – Prezzo al m² 2.414 €/m²**

Pertanto il prezzo medio sarà di: €2.957,00 €/m² che in cifra tonda sarà di **€3.000,00#** che applicheremo anche per le attività turistico-ricettive.

Valore finale dell'opera o dell'intervento (V_f) sarà di:

- aree a destinazione residenziale mq. 1.000 x €3.000,00 = €3.000.000,00
- aree per attività turistico-ricettive mq. 500 x €3.000,00 = **€1.500.000,00**

TOTALE VALORE FINALE DELL'OPERA (V_f) = €4.500.000.00#

Determinazione del Costo di Costruzione:

Il costo per costruire un immobile in Italia varia significativamente in base alla zona, alla classe energetica e alla qualità delle finiture comprensivo dell'onorario dei vari professionisti coinvolti nel progetto. Per il 2026, si stima che i costi reali di mercato oscillino mediamente tra **1.100 € e oltre 2.000 € al mq** per un'abitazione finita in classe A+.

Pertanto facendo la media il costo di costruzione sarà di €1.500 al mq.

- aree a destinazione residenziale mq. 1.000 x €1.500,00 = €1.500.000,00
- aree per attività turistico-ricettive mq. 500 x €1.500,00 = **€750.000,00**

TOTALE VALORE COSTO DI COSTRUZIONE €2.250.000.00#

Determinazione degli oneri di urbanizzazione:

Secondo la tabella degli Oneri di Urbanizzazione del Comune di San Vincenzo (LI) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il Costo di costruzione sono i seguenti:

- *aree a destinazione residenziale:*

urbanizzazione primaria €10,06 e secondaria €20,67 al Mc. Costo di costruzione 7%

- *aree per attività turistico-ricettive:*

urbanizzazione primaria €13,79 e secondaria €6,98 al Mc. Costo di costruzione 10%

Considerato che possibile realizzare al massimo una superficie edificabile di mq.1.500 per un'altezza massima di n.2 piani fuori terra, considereremo il rapporto di 3 mc/ m2.

Pertanto saranno realizzati:

- aree a destinazione residenziale:

$$\text{mq. } 1.000 \times \text{mc. } 3 = \text{mc. } 3.000$$

$$\text{Oneri Urbanizzazione } 1^{\circ} + 2^{\circ} = \text{€} 30,73 \times \text{mc. } 3.000 = \text{€} 92.190,00$$

$$\text{Costo di costruzione } 7\% = \text{€} 1.500.000 \times 7\% = \text{€} 105.000,00$$

- aree per attività turistico-ricettive:

$$\text{mq. } 500 \times \text{mc. } 3 = \text{mc. } 1.500$$

$$\text{Oneri Urbanizzazione } 1^{\circ} + 2^{\circ} = \text{€} 20,77 \times \text{mc. } 1.500 = \text{€} 31.155,00$$

$$\text{Costo di costruzione } 10\% = \text{€} 750.000,00 \times 10\% = \text{€} 75.000,00$$

TOTALE VALORE ONERI **€.303.345,00#**

I valori per gli oneri di Urbanizzazione di I° e II° e il Costo di costruzione (7% e 10%) sono stati tratti dal sito del Comune di San Vincenzo all'indirizzo:
<https://cloud.ldpgis.it/sanvincenzo/node/58>.

Determinazione del profitto:

Il margine di profitto netto per un costruttore varia tipicamente tra il 5% e il 25%. Per il sottoscritto prenderemo a riferimento il margine massimo del **15%** considerando eventuali imprevisti e rincari di materiale. Pertanto:

$$\text{€} 4.500.000,00 \times 0,15 = \text{€} 675.000,00$$

TOTALE VALORE MARGINE DI PROFITTO **€.675.000,00#**

Applicando al fine la formula per la determinazione del valore del terreno otterremo:

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{fabbricato}} - (\text{Costi di costruzione} + \text{Oneri di Urbanizzazione} + \text{Spese tecniche} + \text{Profitto promotore})$$

$$(V_{\text{terreno}}) \text{ €} 1.271.655,00 = \text{€} 4.500.000,00 - (\text{€} 2.250.000,00 + 303.345,00 + 675.000,00)$$

VALORE DEL TERRENO IN CIFRA TONDA **€.1.272.0000,00#**

Determinazione del valore dei terreni resede al fg.6 part.77, 451, 452, 453

Dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” abbiamo tratto le valorizzazioni delle colture per l'anno 2025, riguardanti i terreni oggetto di perizia che risultavano:

Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.	Reddito	
					Dom.	Agr.
6	47	Seminativo 4		Mq. 820	0,85	0,85
6	57	Vigneto 3		Mq. 200	0,57	0,77
6	77	Seminativo 4		Mq. 860	0,89	0,89
6	79	Seminativo arborato 4		Mq.1.140	1,18	0,88
6	80	Seminativo arborato 4		Mq. 1.380	1,43	1,07
6	81	Seminativo arborato 4		Mq. 1.870	1,93	1,45
6	87	Vigneto		Mq. 720	2,05	2,79
6	451	Seminativo arborato 4		Mq. 4.670	4,82	4,82
6	452	Seminativo arborato 4		Mq. 26.940	27,83	20,87
6	453	Seminativo arborato 4		Mq. 11.670	12,05	9,04
6	454	Seminativo arborato 4		Mq. 380	0,39	0,29

Valorizzazioni Zona 1 – Comune di San Vincenzo – anno 2025

Qualità di coltura	Min €/ha	Min €/ha
vigneto	22.000	52.000
Seminativo	8.000	25.000

I valori riportati nel presente listino sono espressi in minimi e massimi e a partire da essi si procederà in autonomia all'identificazione del valore puntuale secondo i criteri ritenuti più appropriati.

In eventuale ausilio a tale fase, nel sito valoriagricoli.it, un calcolatore del valore puntuale basato su un algoritmo logico-matematico approvato dall'”Osservatorio dei Valori Agricoli” che applica, in diminuzione dei massimi, determinati coefficienti associati al livello qualitativo

di ciascuna caratteristica più influente sul valore di ogni coltura, restituendo il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche, basato sul puro merito agricolo.

L'algoritmo tiene in considerazione i parametri di Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, ampiezza, pertanto dal calcolo per ogni singola particella si è ottenuto i seguenti valori per colture in ha:

Qualità di coltura	Valori puntuali €/ha	Valori puntuali €/mq.
Vigneto	€. 52.000	€.5,2000
Seminativo	€. 25.000	€. 2,5000

Pertanto i valori del mercato, ottenuti moltiplicando il valore puntuale con la superficie, per i terreni resede del **LOTTO 2** sono:

Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Superficie resede		Val.punt.	Val.Lotto
6	77	Seminativo	4	Mq. 266	x	€.2,50	€. 655,00
6	451	Seminativo arborato	4	Mq. 2.103	x	€.2,50	€. 5.257,50
6	452	Seminativo arborato	4	Mq. 23.984	x	€.2,50	€. 59.960,00
6	453	Seminativo arborato	4	Mq. 9.331	x	€.2,50	€. 23.327,50
TOTALE							€. 89.210,00

Riassumendo il **VALORE DI MERCATO** totale per il **LOTTO 3** è di **€.89.210,00** che in cifra tonda risulta di **€.89.000,00**

TOTALE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2

- Valore dei terreni interessati dal PA03 = €.1.272.000,00
- Valore dei terreni resede = €. 89.000,00

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2 €.1.361.000,00

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

La determinazione del valore di vendita forzata è stata condotta in conformità alle Linee Guida

ABI e agli Standard Europei di Valutazione (EVS), secondo i quali tale valore è definito come «la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato». Le medesime fonti precisano altresì che «il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore» e che il valutatore non deve stimare direttamente sulla base della vendita forzata, bensì sul valore di mercato, applicando al medesimo le assunzioni speciali richieste dal caso concreto. Le assunzioni speciali accolgono esclusivamente fattori oggettivi derivanti dalle peculiari modalità della vendita coattiva, tra cui:

- l'assenza della garanzia per vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di versamento del saldo prezzo;
- la rigidità delle modalità di trasferimento del bene;
- la dilatazione del periodo necessario per l'immissione in possesso rispetto al pagamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa diretta e la natura competitiva della procedura, basata su offerte in aumento.

Si richiama inoltre l'art. 568 c.p.c., il quale, tra le possibili riduzioni da applicare al valore di mercato, menziona espressamente «la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto».

Ne consegue che il valore di mercato e il valore di vendita forzata non coincidono, poiché il primo presuppone condizioni normali di libera contrattazione, mentre il secondo deve riflettere gli effetti negativi connaturati al contesto procedurale coattivo. A questi fattori vanno aggiunti aspetti economici derivanti dalle tempistiche conseguenti alle modalità con cui si perfeziona l'immissione in possesso. In sintesi, la procedura prevede una tempistica legata ai seguenti passaggi:

- il tempo presumibilmente intercorrente tra la data della perizia e il primo esperimento di vendita;
- il tempo tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento;
- il tempo tra l'emissione del decreto e l'effettiva immissione in possesso del bene;
- la quota annua di ammortamento per mancata manutenzione ordinaria del bene in stato

di abbandono o scarsa custodia;

- il rischio economico derivante dall'assenza di garanzie postume e dalla possibile presenza di vizi occulti.

Tali componenti sono state opportunamente valutate e incorporate nel processo di attualizzazione del valore, giungendo così alla determinazione del prezzo a base d'asta, apportando al valore di mercato un ribasso del 15%.

In sintesi, da quanto sopra risulta:

Valore di Mercato in cifra tonda		€.1.361.000,00
Detrazione	15%	- €. 204.150,00
Valore a base d'asta		€. 1.156.850,00
Valore a base d'asta in cifra tonda		€. 1.157.000,00

Il sottoscritto C.T.U. riassume quanto segue per il **LOTTO DUE DI TRE:**

- **LOTTO 2:** Piena proprietà di un gruppo n.11 terreni per complessivi di mq.50.650 per qualità e classe diverse, della [REDACTED] [REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo. Tutti gli undici terreni ricadono completamente o in parte nel “*Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall’art.45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023. L’intervento, in area urbana, appartiene alla sub UTOE 1.2, San Carlo. L’area di intervento (ST) è di 14.966 mq.. La superficie edificabile massima di 1000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d’uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero*”. I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860
6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380

6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo arborato 4	26.940
6	453	seminativo arborato 4	11.670
6	454	seminativo arborato 4	380
TOTALE mq.			50.650

Non sono presenti cause ostative alla vendita in quanto l'immobile non risulta locato

Valore di mercato: €1.361.000,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta: €1.157.000,00# per la piena proprietà

LOTTO 3

C) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

LOTTO 3: Piena proprietà di un gruppo n.6 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.44.990 per qualità e classe diverse, tra cui uno di questi identificato con la part.102, con destinazione d'uso "*parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)*", della

posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	19	seminativo 4	20.800
6	20	incolto prod. U	290
6	144	seminativo arborato 4	7.530
6	90	vigneto 3	460
6	102	seminativo 4	6.310
6	134	seminativo 4	9.600
TOTALE			44.990

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

LOTTO 3:

Fg.6 part.19: è un terreno di mq. 20.800 con destinazione a "seminativo di 4°", di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.20: è un terreno di mq. 290 con destinazione a "incolto produttivo U", di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.144: è un terreno di mq. 7.530 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.90: è un terreno di mq. 460 con destinazione a “vigneto di 3°”, di natura scoscesa e incolta e all’interno della part.19, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.102: è un terreno di mq. 6.310 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.134: è un terreno di mq. 9.600 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) come:

➤ **TERRENI: Comune di San Vincenzo (LI) Fraz.San Carlo**

LOTTO 3						
Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.	Reddito	
					Dom.	Agr.
6	19	Seminativo 4		Mq. 20.800	21,48	21,48
6	20	Incolto prod. U		Mq. 290	0,06	0,04
6	144	Seminativo arborato 4		Mq. 7.530	7,78	5,83
6	90	Vigneto 3		Mq. 460	1,31	1,78
6	102	Seminativo 4		Mq. 6.310	6,52	6,52
6	134	Seminativo 4		Mq. 9.600	9,92	7,44

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] er la piena proprietà 1/1

● Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 19:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale [REDACTED]

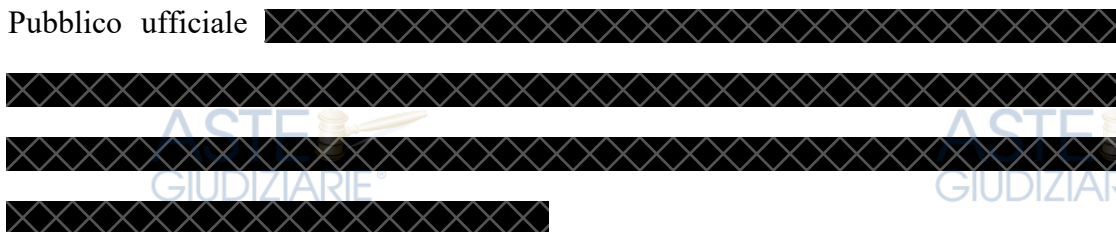
[REDACTED]

[REDACTED]

FRAZIONAMENTO del 28/03/1983 in atti dal 02/09/1985 VALERIO F (n. 23883);

- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 20:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale



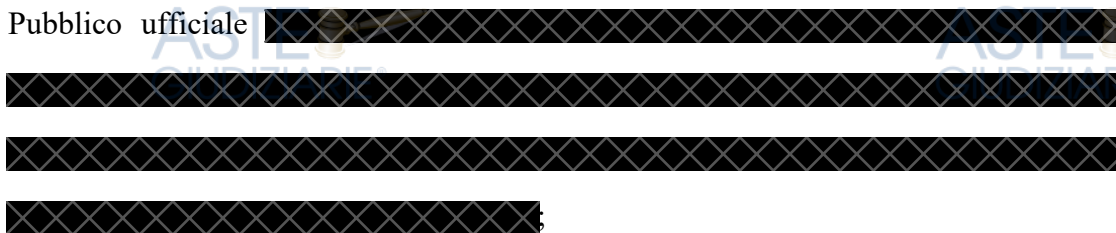
- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 144:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale



- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 90:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale



- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 102:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale



- Catasto terreni di SAN VINCENZO (LI) **Foglio 6 Particella 134:** Atto del 10/07/2007

Pubblico ufficiale



Tutte le unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) fraz. San Carlo, individuabili al fg.6 come part.19, 20, 144, 90, 102 e part.134, corrispondono a quanto



individuato nel Fg.6 del N.C.T. e pertanto conformi allo stato attuale.

Pertanto, gli immobili denominati LOTTO 3 hanno la conformità catastale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito del sopralluogo compiuto dal sottoscritto in data 19/07/2023 alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g. e in data 21/03/2026 dal solo sottoscritto, non si sono rilevate sui terreni (part.1 e 23) costruzioni edilizie e pertanto i terreni risultano conformi a quanto rappresentato in mappa catastale.

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto in data 25/02/2026 con prot.5297 "la Certificazione di Destinazione Urbanistica" al Comune di San Vincenzo che è stata trasmessa in data 19/03/2026, di cui riporta di seguito, le previsioni di piano:

- Visto l'art. 30, commi 2,3 e 4 del D.R.P. 6 giugno 2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- Visto il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 14/07/2022 e che è in vigore dal 09/09/2022;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023 è stata approvata la Variante semplificata al Piano Operativo che introduce modifiche normative allo stesso Piano Operativo;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 21/12/2023 è stata adottato il Piano Strutturale Intercomunale, che ha introdotto misure di salvaguardia;
- Visti gli atti di Ufficio;

Si certifica che:

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 19**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2)–
connessioni ecologiche della collina agraria (R.2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) (parzialmente)- aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona F (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)

➤ FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 20

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree boscate della collina agraria (R2.3) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: mobilità: viabilità locale

(M4) (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: **3.1 - San Carlo (totalmente)**

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) (parzialmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 144**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 90**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (totalmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 102**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)**

Destinazioni d'uso: **parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona B (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

➤ **FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 134**

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona B (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

Piano Strutturale Intercomunale

La particella ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. **3 - Agricola collinare (totalmente)**

Sub-UTOE: **3.1 - San Carlo (totalmente)**

Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

Riassumendo, nelle part.19, 20, 144, 90, 102 e part.134, visto le N.T.A. del P.O. del P.S. del P.S.I. vigenti del Comune di San Vincenzo e si ritiene che tutti i beni anche la part. 102 devono essere valutati come terreni agricoli, secondo la loro attuale categoria catastale.

Le due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo alcuno di eventuale sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nessuno. In data 19/03/2026 è stata inoltrata richiesta presso l'Ufficio del Registro di Livorno (locazioni/affitti/ comodato) dal sottoscritto per sapere se vi fossero su tali beni in essere locazioni, affitti o comodato. In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria **non sono stati** individuati contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino i terreni interessati dalla procedura di esecuzione situati a San Vincenzo loc. San Carlo iscritti al foglio 6 part.19, 20, 144, 90, 102 e part.134.

A.5. Stato di possesso

I beni indicati come Lotto 3 risultano liberi.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessuno.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- Il trasferimento del bene risulta soggetto ad I.V.A. normale;
- Il bene possiede la conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs.

122/2005;

A.8. Pendenze giudiziarie

Non esistono pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, si evince che i beni denominati LOTTO 1, oggetto di perizia, risultano intestati alla [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà 1/1.

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizioni a favore

Terreni San Vincenzo **Foglio 6 Particelle 19, 20, 144, 90, 102, 134:**

- A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per atti di compravendita del 10/07/2007 Numero di repertorio 1 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] codice

fiscale [REDACTED]

- Alla predetta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] odi [REDACTED]

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra e Pisa che attualmente sul bene ed in conto della Soc. [REDACTED]

[REDACTED] er la piena proprietà 1/1, gravano le seguenti ipoteche sul LOTTO 1:

Iscrizioni contro:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10/07/2007 Numero di repertorio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] anni.

Grava su San Vincenzo Fg.12 Particella 1 Particella 23, San Vincenzo Fg.6 Particella 102, Particella 134, Particella 144, Particella 19, Particella 20, Particella 451, Particella 452, Particella 453, Particella 454, Particella 47, Particella 57, Particella 77, Particella 79, Particella 80, Particella 81, Particella 87, Particella 90

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] **2** derivante da riduzione di somma del 14/12/2012 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] Riduzione di somma dovuta da €4.000.000,00 a €860.000,00 - Riduzione somma dell'ipotecaria €8.000.000,00 a €1.720.000,00

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE NIN. 3527/2661 del 18/04/2023 nascente da VERBALE DI



ASTE GIUDIZIARIE
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/03/2023 Numero di repertorio 1091 emesso da UFF.
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Sede LIVORNO

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su San Vincenzo Fg.12 Particella 1 Particella 23, San Vincenzo Fg.6 Particella 102, Particella 134, Particella 144, Particella 19, Particella 20, Particella 451, Particella 452, Particella 453, Particella 454, Particella 47, Particella 57, Particella 77, Particella 79, Particella 80, Particella 81, Particella 87, Particella 90

LOTTO 3

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione dei beni

LOTTO 3:

Fg.6 part.19: è un terreno di mq. 20.800 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.20: è un terreno di mq. 290 con destinazione a “incolto produttivo U”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.144: è un terreno di mq. 7.530 con destinazione a “seminativo arborato di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.90: è un terreno di mq. 460 con destinazione a “vigneto di 3°”, di natura scoscesa e incolta e all'interno della part.19, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.102: è un terreno di mq. 6.310 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

Fg.6 part.134: è un terreno di mq. 9.600 con destinazione a “seminativo di 4°”, di natura scoscesa e incolta, accessibile dalla Via S.Bartolo.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà prendendo in esame la superficie catastale del **LOTTO 3** che risulta di:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	19	seminativo 4	20.800
6	20	incolto prod. U	290
6	144	seminativo arborato 4	7.530
6	90	vigneto 3	460
6	102	seminativo 4	6.310
6	134	seminativo 4	9.600
TOTALE			44.990

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Non necessaria la descrizione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona dove insistono i due terreni corrisponde al territorio collinare compreso tra il capoluogo e la pianura, a ovest, e San Carlo e la Valle del Manienti ad est, caratterizzato da un versante agricolo e da rilevanti aree boscate, tra le quali il bosco del Masseto che insieme agli altri elementi naturalistici determinano il suo importante ruolo ecologico e ambientale.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sul bene ha ritenuto di suddividere i beni immobili, oggetto della presente perizia, in tre lotti denominati **LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3**. Tale suddivisione deriva dall'analisi delle destinazioni d'uso urbanistiche dei singoli terreni e dalla loro posizione.

C.2. Scelta del procedimento di stima

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione

pratica.... Per poter compiere, quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta.... (I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in “Estimo” ed. Edagricole: “...il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori

di estimo. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno:

LOTTO 3	Fg.	Mapp.	Sup.	Reddito Domenicale			Valore Legale
LOTTO 3	6	19	Mq. 20.800	21,48	x	200	€.4.296,00
LOTTO 3	6	20	Mq. 290	0,06	x	200	€.12,00
LOTTO 3	6	144	Mq. 7.530	7,78	x	200	€.1.556,00
LOTTO 3	6	90	Mq. 460	1,31	x	200	€.262,00
LOTTO 3	6	102	Mq. 6.310	6,52	x	200	€.1.304,00
LOTTO 3	6	134	Mq. 9.600	9,92	x	200	€.1.984,00

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende: "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n.263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una

ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico,

funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori che sono stati adottati vengono presi dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” del Comune di San Vincenzo (LI) per l'anno 2025 e prescindono da fattori eccedenti il puro merito agricolo (non si terrà conto, ad esempio, di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola). Ciò esclude casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale. Si è ritenuto di non rischiare di compromettere la concretezza dei valori facendo riferimento ad ambiti territoriali – di fatto - poco omogenei come le regioni agrarie a cui sono agganciati i Valori Agricoli Medi dichiarati incostituzionali (proprio per la loro astrattezza rispetto ai valori di mercato).

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori

agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine all'attuale realtà agricola (anche se non ovunque).

Si è ritenuto pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, che sono state tuttavia ulteriormente ancorate alla realtà di mercato mediante accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” abbiamo tratto le valorizzazioni delle colture per l'anno 2025, riguardanti i terreni oggetto di perizia che risultavano:

Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup.	Reddito	
					Dom.	Agr.
6	19	Seminativo 4		Mq. 20.800	21,48	21,48
6	20	Incolto prod. U		Mq. 290	0,06	0,04
6	144	Seminativo arborato 4		Mq. 7.530	7,78	5,83
6	90	Vigneto 3		Mq. 460	1,31	1,78
6	102	Seminativo 4		Mq. 6.310	6,52	6,52
6	134	Seminativo 4		Mq. 9.600	9,92	7,44

Valorizzazioni Zona 1 – Comune di San Vincenzo – anno 2025

Qualità di coltura	Min €/ha	Min €/ha
vigneto	22.000	52.000
Seminativo	8.000	25.000
Incolto	1.400	2.600

I valori riportati nel presente listino sono espressi in minimi e massimi e a partire da essi si procederà in autonomia all'identificazione del valore puntuale secondo i criteri ritenuti più

appropriati.

In eventuale ausilio a tale fase, nel sito valoriagricoli.it, un calcolatore del valore puntuale basato su un algoritmo logico-matematico approvato dall'“Osservatorio dei Valori Agricoli” che applica, in diminuzione dei massimi, determinati coefficienti associati al livello qualitativo di ciascuna caratteristica più influente sul valore di ogni coltura, restituendo il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche, basato sul puro merito agricolo.

Per la part.102 con destinazione “Seminativo”, il sottoscritto CTU avendo visionato il C.D.U., fornito dal Comune di S.Vincenzo, dove la particella risulta parzialmente interessata da varie destinazioni d'uso, ha ritenuto che dovesse essere valutato secondo il valore agrario di riferimento (seminativo €2,50 al mq), visto che il C.D.U. non specifica l'esatta progettazione dell'area e metratura delle varie destinazioni presenti. Tale scelta, a mio parere, risulta congrua visto anche il valore che verrà successivamente determinato.

L'algoritmo tiene in considerazione i parametri di Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, ampiezza, pertanto dal calcolo per ogni singola particella si è ottenuto i seguenti valori per colture in ha:

Qualità di coltura	Valori puntuali €/ha	Valori puntuali €/mq.
Vigneto	€ 52.000	€ 5,2000
Seminativo	€ 25.000	€ 2,5000
Incolto	€ 2.600	€ 0,2600

Pertanto i valori del mercato, ottenuti moltiplicando il valore puntuale con la superficie, per il

LOTTO 3 sono:

Fg.	Mapp.	Qualità classe	Sup.		Val.punt.	Val.Lotto
6	19	Seminativo 4	Mq. 20.800	x	€2,50	€ 52.000,00
6	20	Incolto prod. U	Mq. 290	x	€0,26	€ 75,40
6	144	Seminativo arborato 4	Mq. 7.530	x	€2,50	€ 18.825,00
6	90	Vigneto 3	Mq. 460	x	€5,20	€ 2.392,00

6	102	Seminativo 4	Mq. 6.310	x	€ 2,50	€ 15.775,00
6	134	Seminativo 4	Mq. 9.600	x	€ 2,50	€ 24.000,00

Riassumendo il **VALORE DI MERCATO totale per il LOTTO 3 è di € 113.067,40** che in cifra tonda risulta di **€ 113.000,00**:

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

La determinazione del valore di vendita forzata è stata condotta in conformità alle Linee Guida ABI e agli Standard Europei di Valutazione (EVS), secondo i quali tale valore è definito come «la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato». Le medesime fonti precisano altresì che «il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore» e che il valutatore non deve stimare direttamente sulla base della vendita forzata, bensì sul valore di mercato, applicando al medesimo le assunzioni speciali richieste dal caso concreto. Le assunzioni speciali accolgono esclusivamente fattori oggettivi derivanti dalle peculiari modalità della vendita coattiva, tra cui:

- l'assenza della garanzia per vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di versamento del saldo prezzo;
- la rigidità delle modalità di trasferimento del bene;
- la dilatazione del periodo necessario per l'immissione in possesso rispetto al pagamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa diretta e la natura competitiva della procedura, basata su offerte in aumento.

Si richiama inoltre l'art. 568 c.p.c., il quale, tra le possibili riduzioni da applicare al valore di mercato, menziona espressamente «la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto».

Ne consegue che il valore di mercato e il valore di vendita forzata non coincidono, poiché il primo presuppone condizioni normali di libera contrattazione, mentre il secondo deve riflettere gli effetti negativi connaturati al contesto procedurale coattivo. A questi fattori vanno aggiunti aspetti economici derivanti dalle tempistiche conseguenti alle modalità con cui si perfeziona

l'immissione in possesso. In sintesi, la procedura prevede una tempistica legata ai seguenti passaggi:

- il tempo presumibilmente intercorrente tra la data della perizia e il primo esperimento di vendita;
- il tempo tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento;
- il tempo tra l'emissione del decreto e l'effettiva immissione in possesso del bene;
- la quota annua di ammortamento per mancata manutenzione ordinaria del bene in stato di abbandono o scarsa custodia;
- il rischio economico derivante dall'assenza di garanzie postume e dalla possibile presenza di vizi occulti.

Tali componenti sono state opportunamente valutate e incorporate nel processo di attualizzazione del valore, giungendo così alla determinazione del prezzo a base d'asta, apportando al valore di mercato un ribasso del 15%.

In sintesi, da quanto sopra risulta:

Valore di Mercato in cifra tonda	€.113.000,00	
Detrazione	15%	- €. 16.950,00
Valore a base d'asta	€. 96.050,00	
Valore a base d'asta in cifra tonda	€. 96.000,00	

Il sottoscritto C.T.U. riassume quanto segue per il **LOTTO TRE DI TRE:**

- Piena proprietà di un gruppo n.6 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.44.990 per qualità e classe diverse, tra cui uno di questi identificato con la part.102, con destinazione d'uso "parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)", della

posti nel Comune di San Vincenzo

(LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.®
6	19	seminativo 4	20.800
6	20	incolto prod. U	290
6	144	seminativo arborato 4	7.530
6	90	vigneto 3	460

6	102	seminativo 4	6.310
6	134	seminativo 4	9.600
TOTALE			44.990

Non sono presenti cause ostative alla vendita in quanto l'immobile non risulta locato

Valore di mercato: €113.000,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta: €96.000,00# per la piena proprietà

CONCLUSIONI

In ottemperanza al quesito postogli, il sottoscritto riassume quanto segue per il:

LOTTO UNO DI TRE

- Piena proprietà di un gruppo n.2 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.28.160 per qualità e classe diverse, della [REDACTED] [REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI)

Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg.	Part.	Qualità e classe	Mq.
12	1	bosco ceduo	25.700
12	23	Seminativo 4	2.460

Non sono presenti cause ostative alla vendita in quanto l'immobile non risulta locato

Valore di mercato: €16.900,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta: €14.370,00# per la piena proprietà

LOTTO DUE DI TRE

- **LOTTO 2:** Piena proprietà di un gruppo n.11 terreni per complessivi di mq.50.650 per qualità e classe diverse, della [REDACTED] [REDACTED] posti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo. Tutti gli undici terreni ricadono completamente o in parte nel "*Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art.45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub UTOE 1.2, San Carlo. L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq.. La superficie edificabile massima di 1000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico*

ricettive di tipo alberghiero". I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	47	seminativo 4	820
6	57	vigneto 3	200
6	77	seminativo 4	860
6	79	seminativo arborato 4	1.140
6	80	seminativo arborato 4	1.380
6	81	seminativo arborato 4	1.870
6	87	vigneto 3	720
6	451	seminativo 4	4.670
6	452	seminativo arborato 4	26.940
6	453	seminativo arborato 4	11.670
6	454	seminativo arborato 4	380
TOTALE mq.			50.650

Non sono presenti cause ostative alla vendita in quanto l'immobile non risulta locato

Valore di mercato: €1.361.000,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta: €1.157.000,00# per la piena proprietà

LOTTO TRE DI TRE

Piena proprietà di un gruppo n.6 terreni ad uso agricolo per complessivi di mq.44.990 per qualità e classe diverse, tra cui uno di questi identificato con la part.102, con destinazione d'uso "parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente) altre strade/viabilità (parzialmente)", della

osti nel Comune di San Vincenzo (LI) Frazione San Carlo e censiti al N.C.T. del Comune di San Vincenzo (LI) al:

fg	part	qualità e classe	mq.
6	19	seminativo 4	20.800
6	20	incolto prod. U	290
6	144	seminativo arborato 4	7.530
6	90	vigneto 3	460
6	102	seminativo 4	6.310
6	134	seminativo 4	9.600
TOTALE			44.990

Non sono presenti cause ostative alla vendita in quanto l'immobile non risulta locato

Valore di mercato: €113.000,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta:

€.96.000,00# per la piena proprietà

* * * * *

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura dei beni sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC). Sarà cura del sottoscritto trasmettere copia della presente alle parti interessate.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 23.09.2026

Architetto Riccardo Consales



Allegati:

Visura storica catastale

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica

Visura ipotecaria

Accertamento di locazione

Certificazioni urbanistiche

Ricevuta invio alle parti in pec



ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.19.10

Segue

Visura n.: T290098 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 19

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 28/03/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	6	19	-	SEMINATIVO	4	2 08 00		Euro 21,48 L. 41.600	Euro 21,48 L. 41.600
FRAZIONAMENTO del 28/03/1983 in atti dal 02/09/1985 VALERIO F (n. 23883)									
Notifica						Partita	3641		

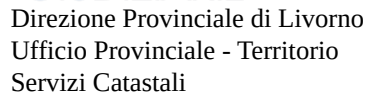
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:269 ; Foglio:6 Particella:270 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	6	19	-	SEMINATIVO	4	6 21 70		L. 124.340	L. 124.340
Impianto meccanografico del 10/04/1975									
Notifica						Partita	247		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Data: 13/07/2023 Ora: 16.19.10 pag: 2 Segue

Visura n.: T290098 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI			

Situazione de li intestati dal 25/03/2002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.19.10

Fine

Visura n.: T290098

Pag: 3

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. 1	
DATI	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.21.53

Segue

Visura n.: T291847 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 20

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	20	-		INCOLT PROD U	02 90		Dominicale Euro 0,06 L. 116	Agrario Euro 0,04 L. 87
							Impianto meccanografico del 10/04/1975		
Notifica						Partita	247		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.21.53

Fine

Visura n.: T291847 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 20/01/1992



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.37.46

Segue

Visura n.: T301877 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 144

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) Deduz	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
1	6	144	-	SEMIN ARBOR	4	75 30	Euro 7,78 L. 15.060	Euro 5,83 L. 11.295
							Impianto meccanografico del 10/04/1975	
Notifica					Partita	247		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007



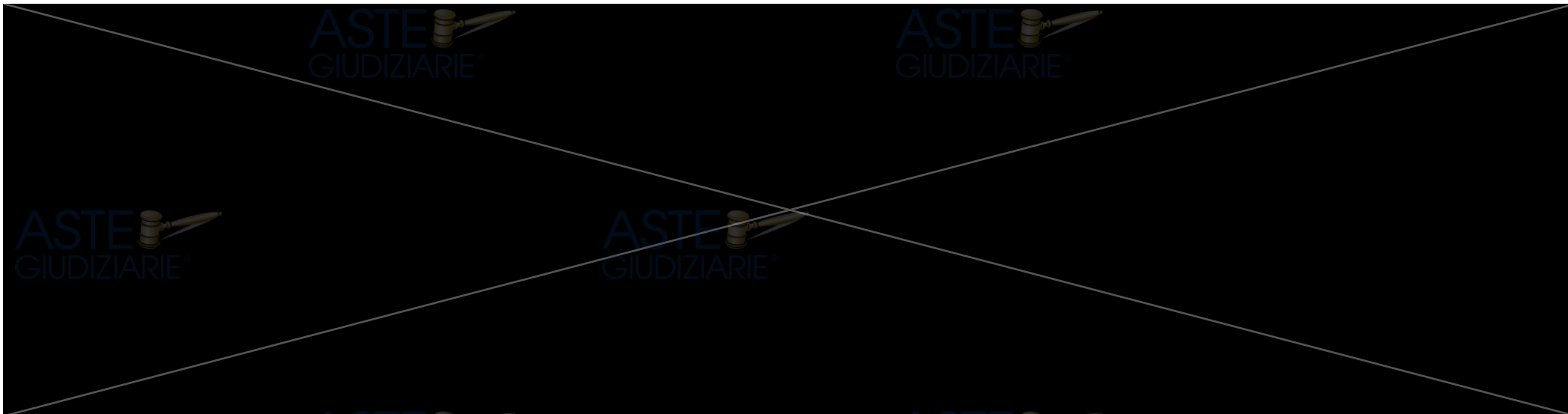
ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.37.46

Fine

Visura n.: T301877 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 20/01/1992



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 453

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 08/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	6	453		-	SEMIN ARBOR 4	1 16 70		Euro 12,05	Euro 9,04
FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)									
Notifica						Partita			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:77 ; Foglio:6 Particella:79 ; Foglio:6 Particella:80 ; Foglio:6 Particella:81 ; Foglio:6 Particella:451 ; Foglio:6 Particella:452 ; Foglio:6 Particella:454 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 17.19.15

Segue

Visura n.: T327679 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	6	80	-		SEMIN ARBOR 4	1 30 50		Euro 13,48 L. 26.100	Euro 10,11 L. 19.575	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione de li intestati dal 26/04/1999





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



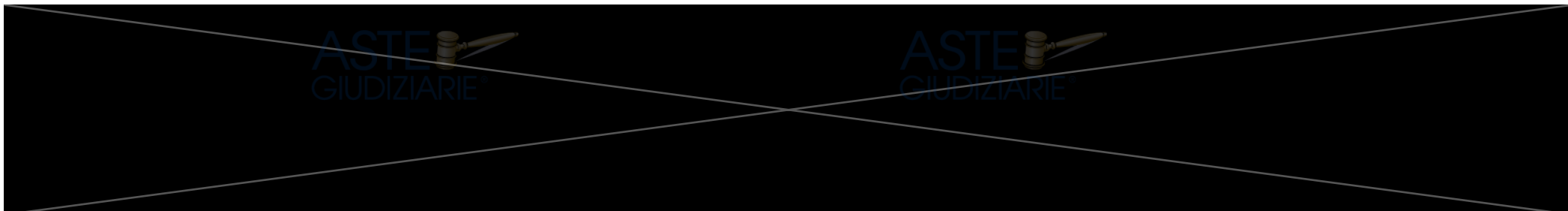
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 17.19.15

Fine

Visura n.: T327679 Pag: 3



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.30.55

Segue

Visura n.: T297482 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 87

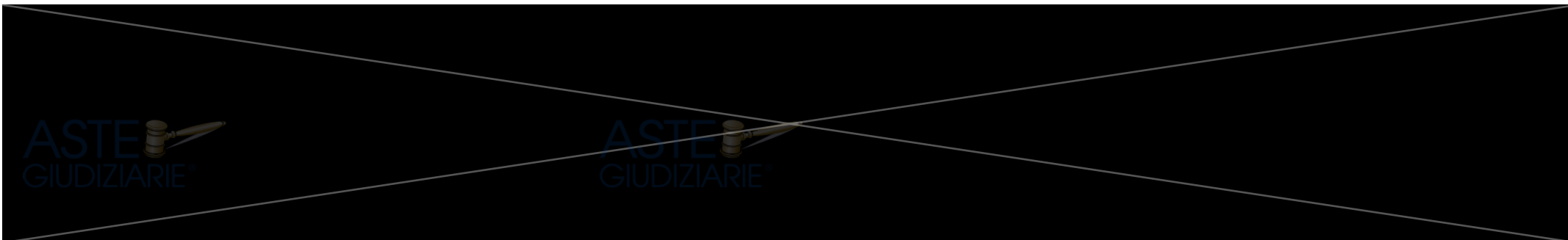
INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	87	-	VIGNETO	3	07 20		Euro 2,05 L. 3.960	Euro 2,79 L. 5.400	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



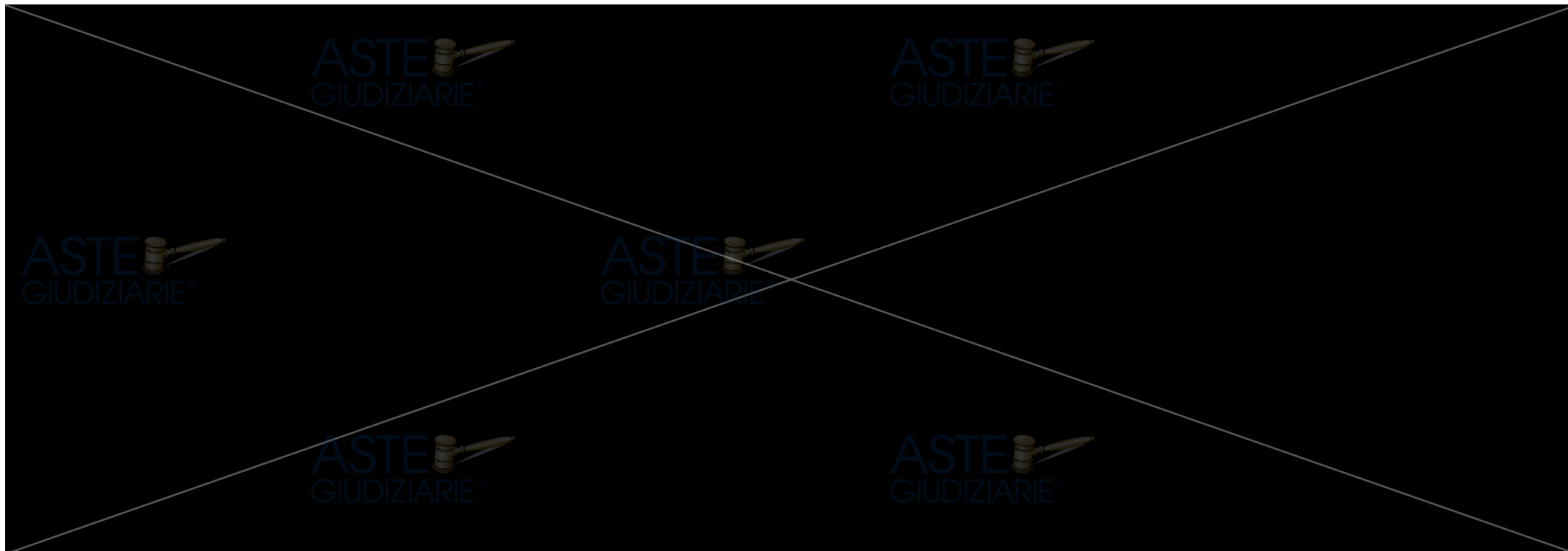
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.30.55

Fine

Visura n.: T297482 Pag: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.23.10

Segue

Visura n.: T292616 Pag: 1

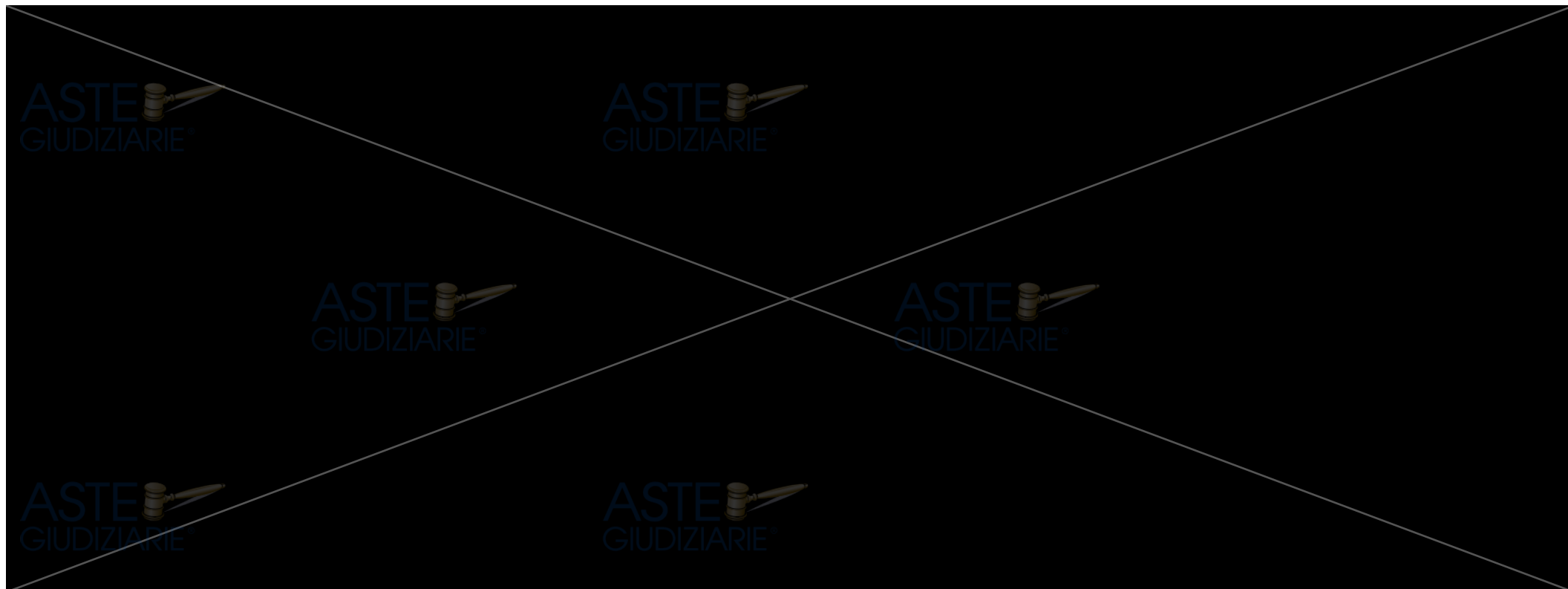
Dati della richiesta

Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)

Provincia di LIVORNO

Catasto Terreni

Foglio: 6 Particella: 47



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.23.10

Fine

Visura n.: T292616 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 20/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOLVAY E CIE SOCIETE ANONYME Sede in ROSIGNANO MARITTIMO (LI)	00089900492*	(99) Da verificare fino al 20/09/1991
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 20/01/1992 Pubblico ufficiale RIUNIF.PARTITE - Voltura n. 166.3/1992 in atti dal 21/01/1992	

Situazione degli intestati dal 20/09/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOLVAY SOCIETE' ANONYME CON SEDE IN IXELLES- BRUXELLES E PER L'ITALIA IN ROSIGNANO	00089900492*	(99) Da verificare fino al 26/04/1999
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/09/1991 Pubblico ufficiale NOT.F.TESTA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 68557 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1A n. 15634 registrato in data 04/10/1991 - Voltura n. 2117.1/1996 in atti dal 15/10/1996	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/05/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA ANONIMA SOLVAY & C CON SEDE IN IXELLES BRUXELLES E SEDE SECONDARIA PER L ITALIA A ROSIGNANO SOLVAY		(99) Da verificare fino al 20/01/1992
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/05/1971 Pubblico ufficiale D ABRAMO A Sede ROSIGNANO MARITTIMO (LI) Repertorio n. 6684 - UR Sede CECINA (LI) Registrazione Volume 92 n. 689 registrato in data 21/05/1971 - Voltura n. 5779 in atti dal 28/12/1979	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ACCOM SEMPLICE SOLVAY E C CON SEDE PRINCIPALE A BRUXELLES E SEDE SECONDARIA A ROSIGNANO SOLVAY		(99) Da verificare fino al 12/05/1971
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 10/04/1975	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.24.30

Segue

Visura n.: T293458 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 57

INTESTATO

1		00624710497*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	57	-	VIGNETO	3	02 00		Euro 0,57 L. 1.100	Euro 0,77 L. 1.500	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

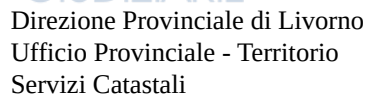
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N.	I	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		00624710497*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2007 Pubblico ufficiale CRISTIANI MAURO Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 116670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4184.1/2007 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 17/07/2007			

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOLVAY CHIMICA ITALIA S.P.A.Sede in ROSIGNANO MARITTIMO (LI)	00104340492*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/07/2007
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2007 Pubblico ufficiale CRISTIANI MAURO Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 116669 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 4183.1/2007 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 17/07/2007			



Data: 13/07/2023 Ora: 16.24.30

Fine

Visura n.: T293458 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 26/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

[illegible]

☐				
☐				

GIUDIZIARE		GIUDIZIARE			



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



☐ ☐ ☐



☐ ☐ ☐

ASTE GIUDIZIARIE®

☐				

The diagram illustrates the structure of the judicial system (GIUDIZIARE). It features a central horizontal bar labeled 'GIUDIZIARE' in blue. Above this bar, there are two boxes: 'Corte di Cassazione' on the left and 'Consiglio superiore della magistratura' on the right. Below the bar, there are two rows of boxes. The first row contains 'Tribunali ordinari' on the left and 'Tribunali speciali' on the right. The second row contains 'Tribunali di primo grado' on the left and 'Tribunali di secondo grado' on the right. Arrows indicate the flow of cases from the lower courts to the higher courts.

☐			

☐			





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.27.01

Segue

Visura n.: T295004

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 79

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 08/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
						ha are ca				
1	6	79		-	SEMIN ARBOR	4	11 40	Euro 1,18	Euro 0,88	FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:77 ; Foglio:6 Particella:80 ; Foglio:6 Particella:81 ; Foglio:6 Particella:451 ; Foglio:6 Particella:452 ; Foglio:6 Particella:453 ; Foglio:6 Particella:454 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
						ha are ca				
1	6	79		-	SEMIN ARBOR	4	2 80 80	Euro 29,00 L. 56.160	Euro 21,75 L. 42.120	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.27.01

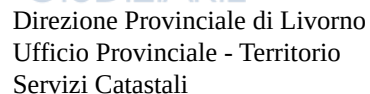
Segue

Visura n.: T295004 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2007

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			
Situa			
N. 1			
DATI			



Data: 13/07/2023 Ora: 16.27.01

Fine

Visura n.: T295004 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

D		NERI REALI fino al 12/05/1971
---	--	----------------------------------

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.28.13

Segue

Visura n.: T295760 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 80

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 08/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
						ha are ca				
1	6	80		-	SEMIN ARBOR 4	13 80		Euro 1,43	Euro 1,07	FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:77 ; Foglio:6 Particella:79 ; Foglio:6 Particella:81 ; Foglio:6 Particella:451 ; Foglio:6 Particella:452 ; Foglio:6 Particella:453 ; Foglio:6 Particella:454 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
						ha are ca				
1	6	80		-	SEMIN ARBOR 4	1 30 50		Euro 13,48 L. 26.100	Euro 10,11 L. 19.575	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

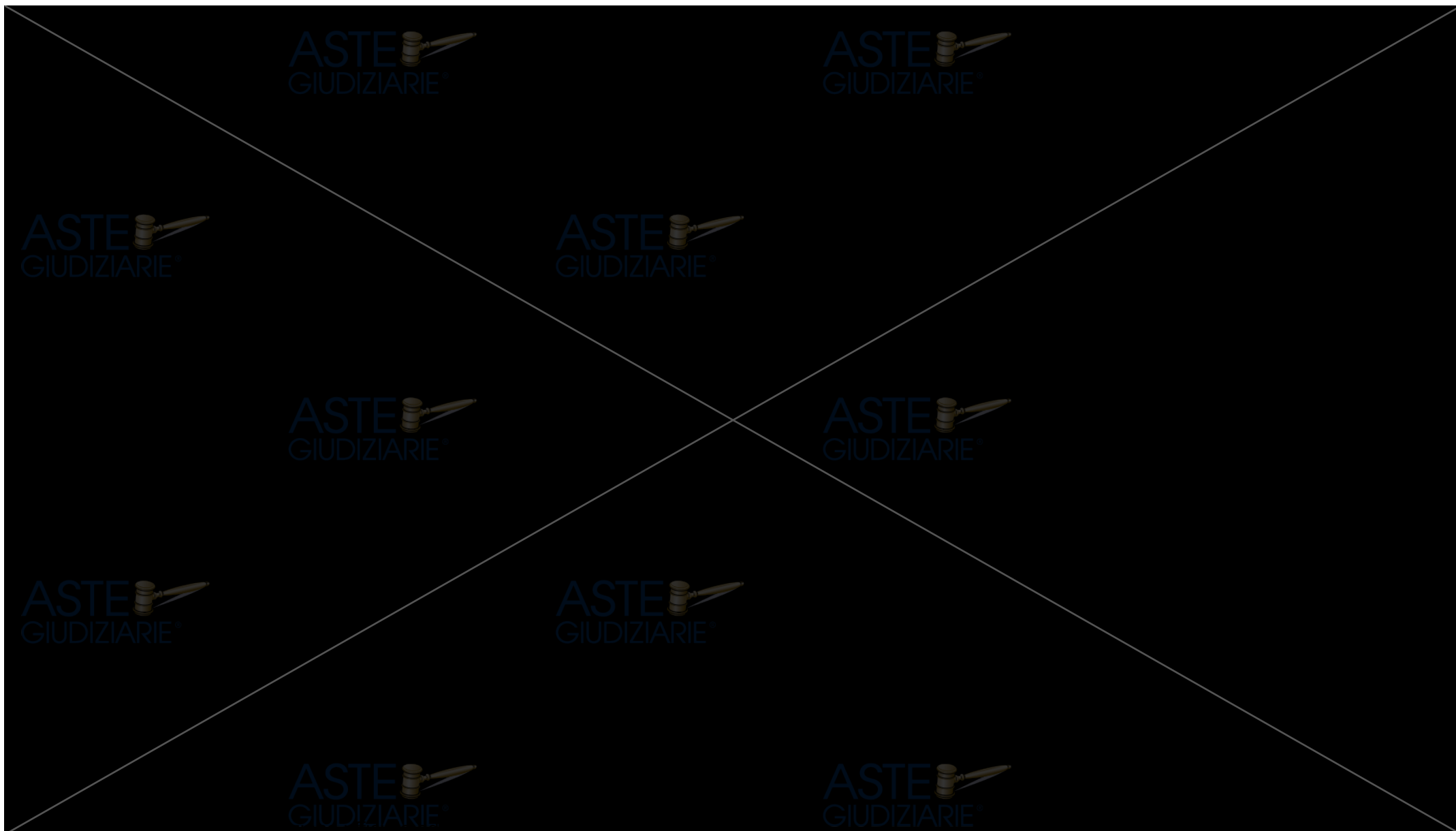
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.28.13

Segue

Visura n.: T295760 Pag: 2



ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



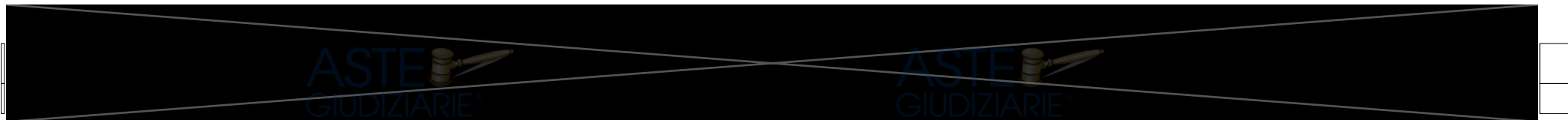
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.28.13

Fine

Visura n.: T295760 Pag: 3



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

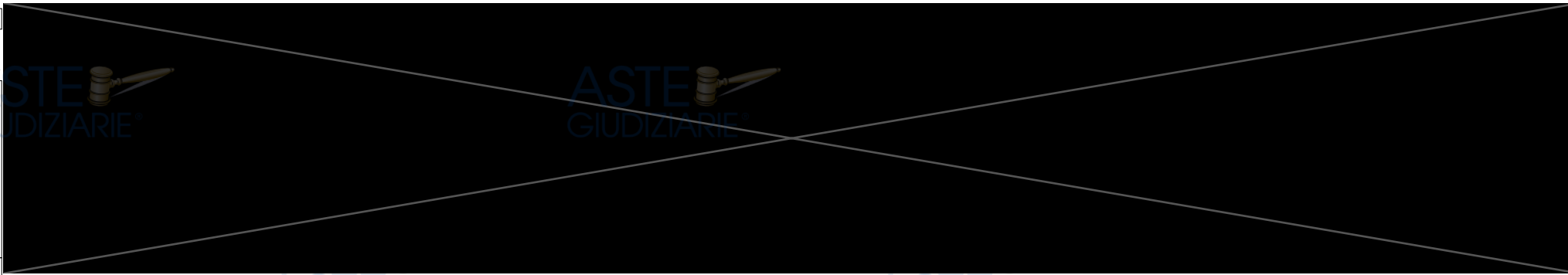
Data: 13/07/2023 Ora: 16.29.39

Segue

Visura n.: T296674 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 81

INTESTATO

1	
Unità	
N.	
1	
Notific	

	
--	--



Visura storica per immobile

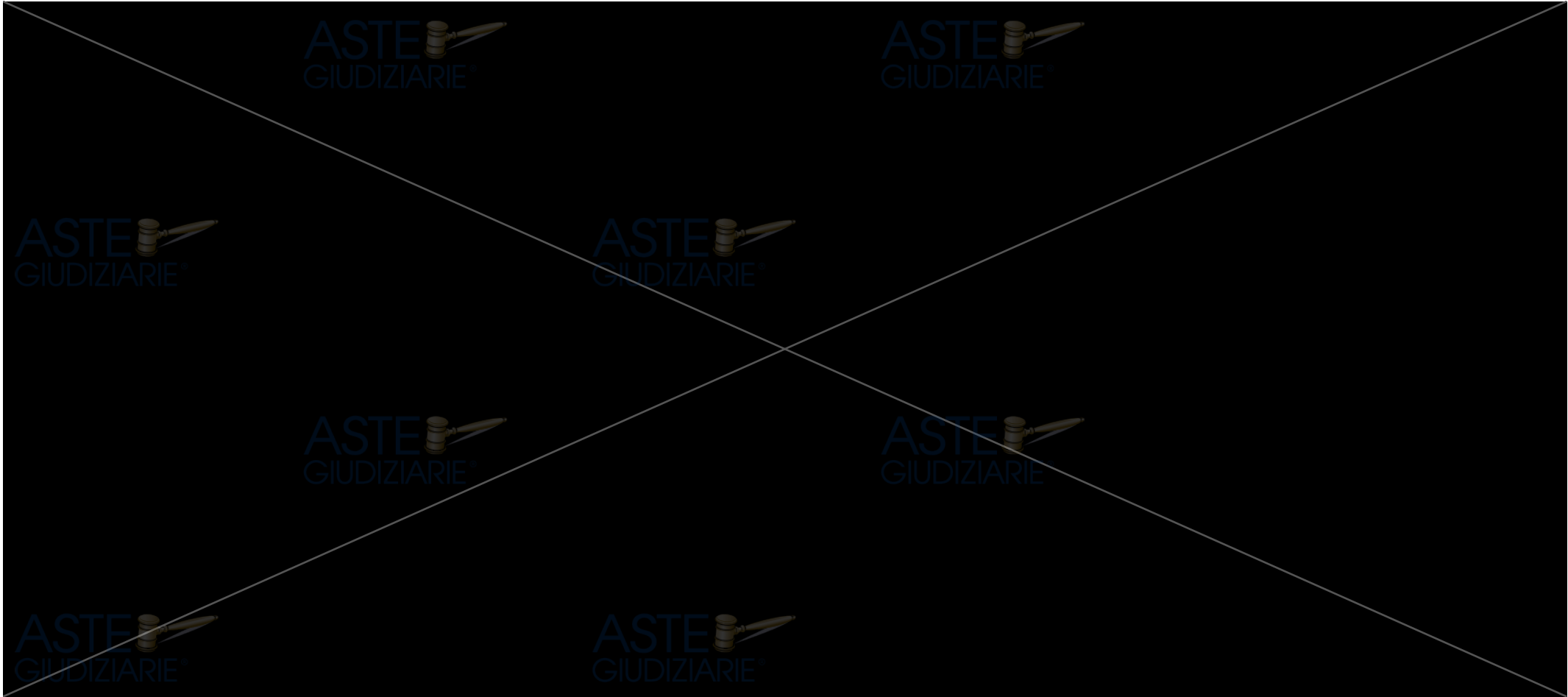
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.29.39

Segue

Visura n.: T296674

Pag: 2





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.29.39

Fine

Visura n.: T296674 Pag: 3



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.32.47

Segue

Visura n.: T298686 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 90

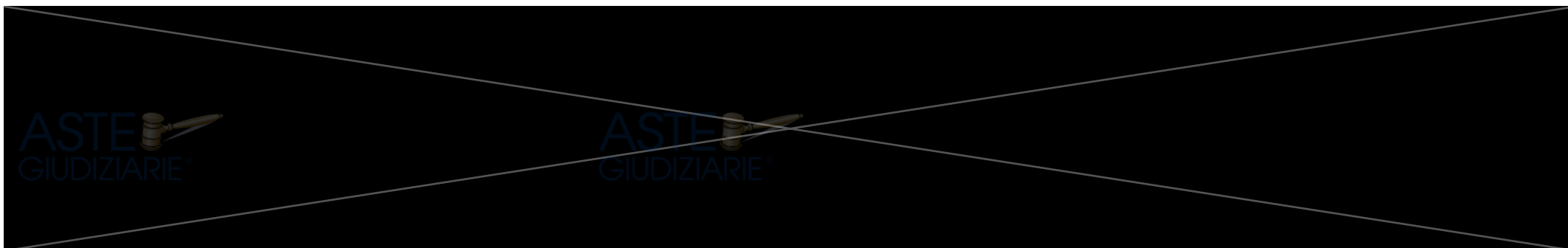
INTESTATO

	(1) Proprieta' 1/1
--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	90	-	VIGNETO	3	04 60		Euro 1,31 L. 2.530	Euro 1,78 L. 3.450	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.32.47

Fine

Visura n.: T298686 Pag: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.35.21

Segue

Visura n.: T300347 Pag: 1

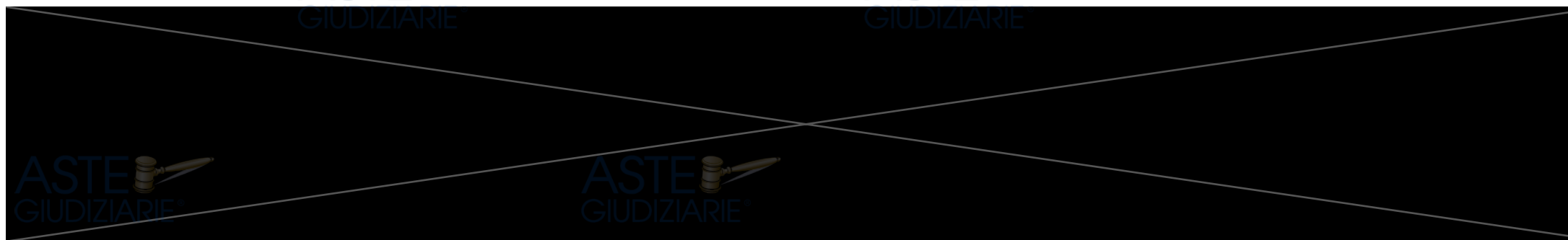
Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 102

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	102	-	SEMINATIVO	4	63 10		Dominicale Euro 6,52 L. 12.620	Agrario Euro 6,52 L. 12.620
								Impianto meccanografico del 10/04/1975	
Notifica						Partita	247		



. n att a

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.35.21

Fine

Visura n.: T300347 Pag: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.36.24

Segue

Visura n.: T301011 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 134

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Uni

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	134		-	SEMIN ARBOR 4	96 00		Euro 9,92 L. 19.200	Euro 7,44 L. 14.400	FRAZIONAMENTO del 07/04/1989 in atti dal 14/12/1989 (n. 56.1/1989)
Notifica						Partita	3641			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:306 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	134		-	SEMIN ARBOR 4	1 01 10		L. 20.220	L. 15.165	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

Visura storica per immobile

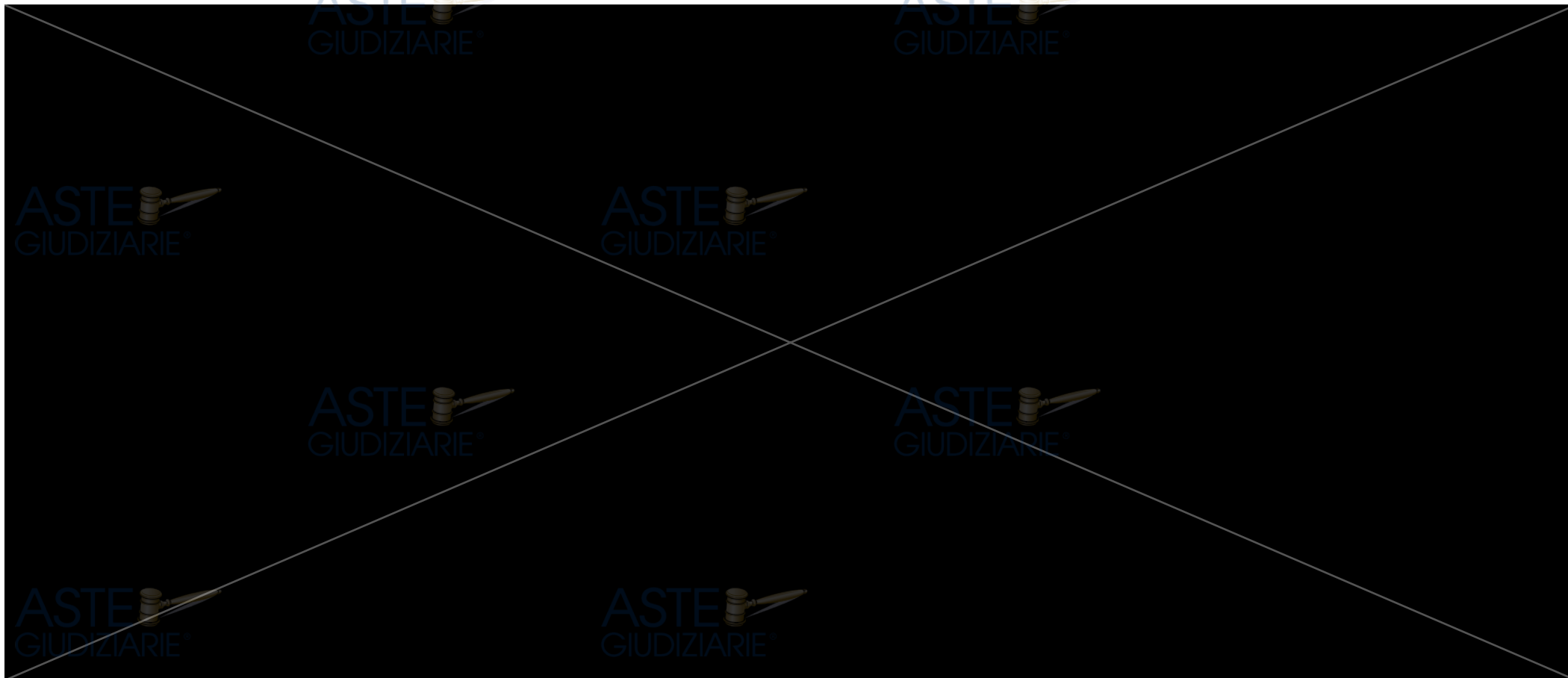
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.36.24

Fine

Visura n.: T301011 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.38.57

Segue

Visura n.: T302618 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 6 Particella: 451

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

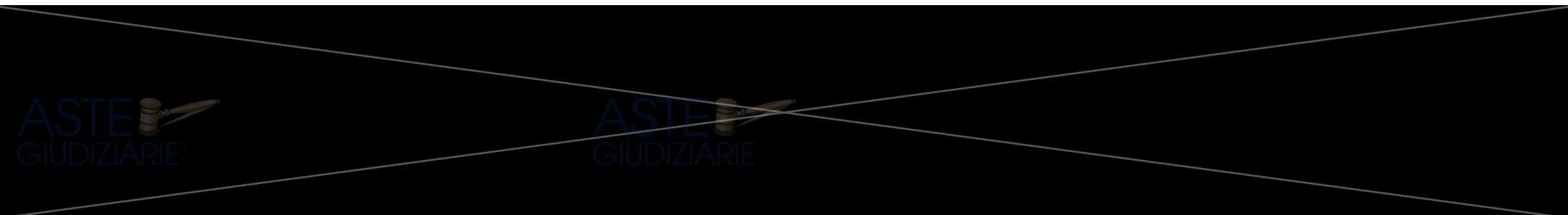
Unità immobiliare dal 08/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	451		-	SEMINATIVO 4	46 70		Euro 4,82	Euro 4,82		
Notifica						Partita					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:77 ; Foglio:6 Particella:79 ; Foglio:6 Particella:80 ; Foglio:6 Particella:81 ; Foglio:6 Particella:452 ; Foglio:6 Particella:453 ; Foglio:6 Particella:454 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.38.57

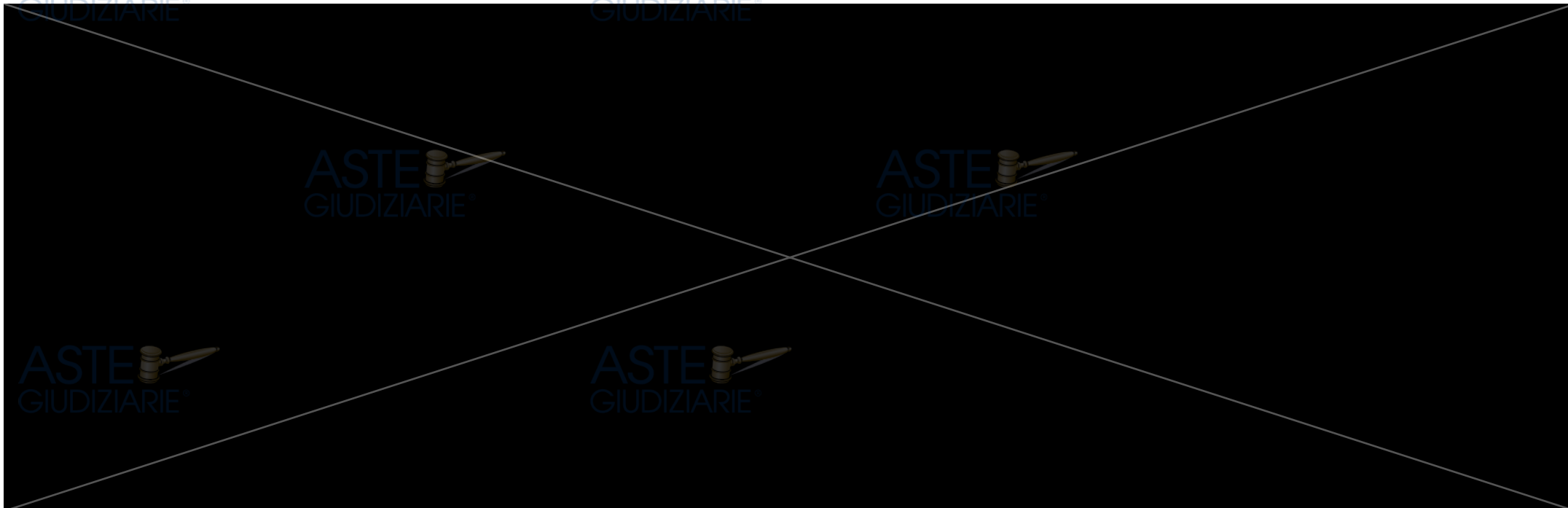
Segue

Visura n.: T302618 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	6	77		-	SEMINATIVO	4	55 30		Euro 5,71 L. 11.060	Euro 5,71 L. 11.060
Impianto meccanografico del 10/04/1975										
Notifica							Partita	247		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.38.57

Fine

Visura n.: T302618 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

--	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 452

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 08/05/2007

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario	
1	6			SEMIN ARBOR	4 2 69 40		Euro 27,83	Euro 20,87	FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)
Notifica					Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:77 ; Foglio:6 Particella:79 ; Foglio:6 Particella:80 ; Foglio:6 Particella:81 ; Foglio:6 Particella:451 ; Foglio:6 Particella:453 ; Foglio:6 Particella:454 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.40.42

Segue

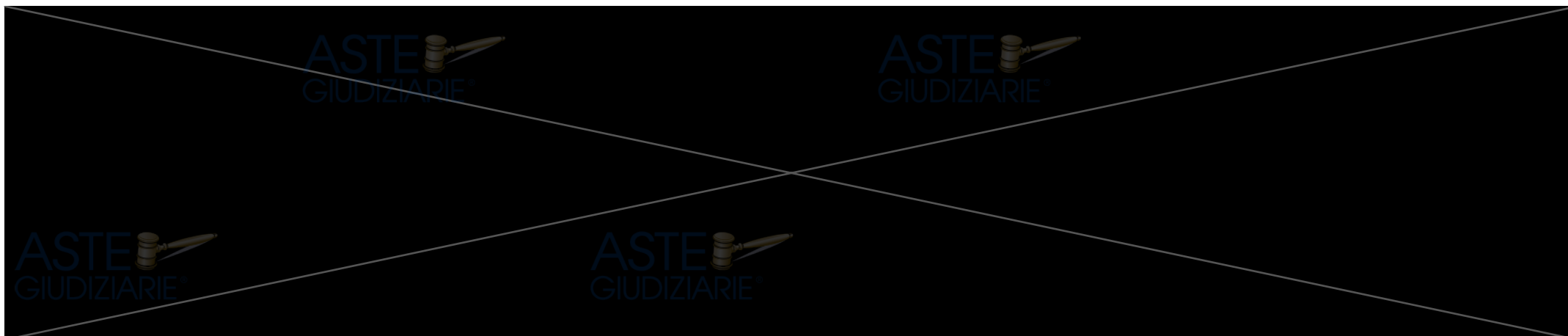
Visura n.: T303800 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	6	79	-		SEMIN ARBOR	4	2 80 80	Euro 29,00 L. 56.160	Euro 21,75 L. 42.120	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:





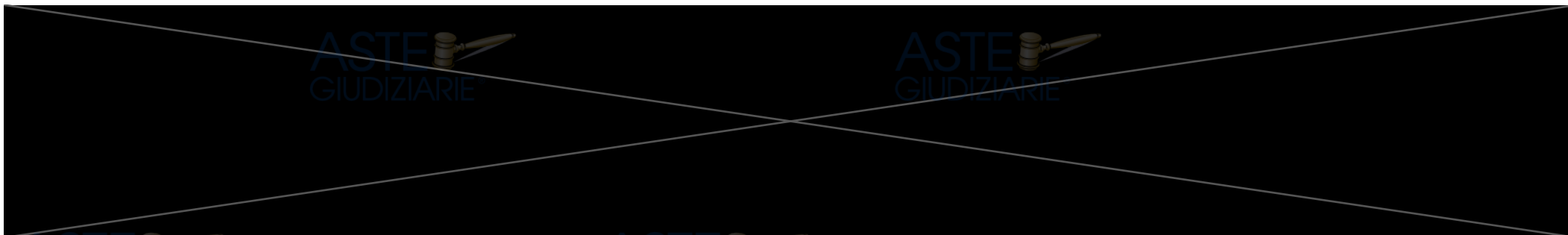
Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.40.42

Fine

Visura n.: T303800 Pag: 3



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 6 Particella: 454

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

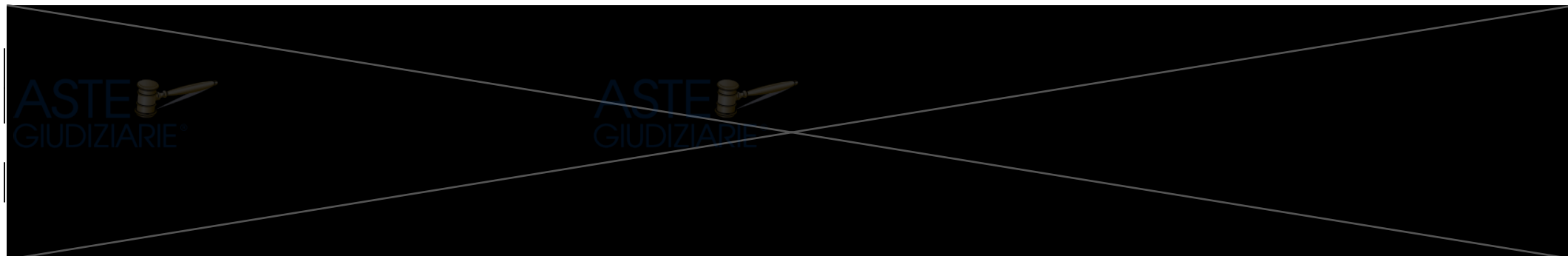
Unità immobiliare dal 08/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	6	454		-	SEMIN ARBOR 4	03 80		Euro 0,39	Euro 0,29
FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)									
Notifica						Partita			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:77 ; Foglio:6 Particella:79 ; Foglio:6 Particella:80 ; Foglio:6 Particella:81 ; Foglio:6 Particella:451 ; Foglio:6 Particella:452 ; Foglio:6 Particella:453 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 17.20.34

Segue

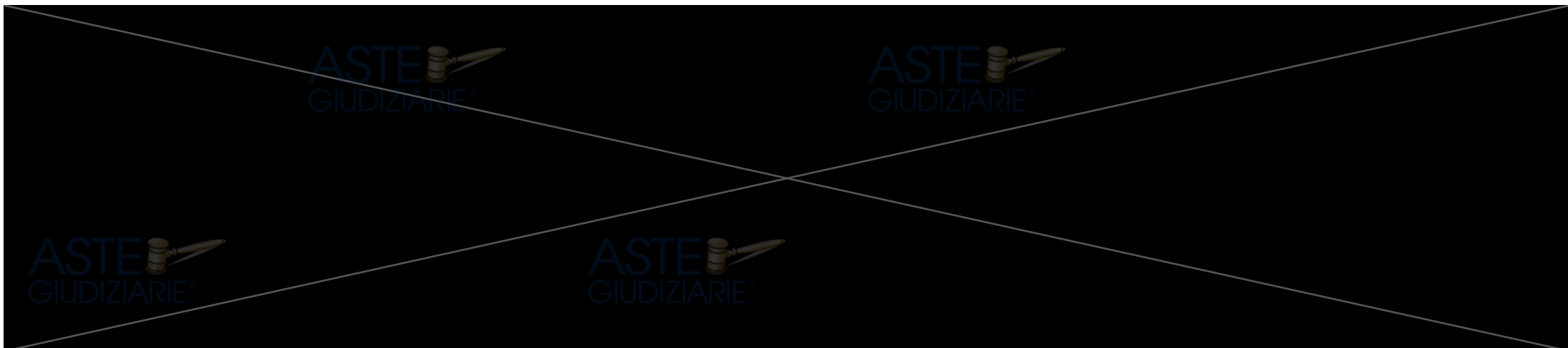
Visura n.: T328407 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. LI0063145 in atti dal 08/05/2007 (n. 63145.1/2007)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	6	81		-	SEMIN ARBOR	4 22 50		Euro 2,32 L. 4.500	Euro 1,74 L. 3.375	Impianto meccanografico del 10/04/1975
Notifica						Partita	247			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



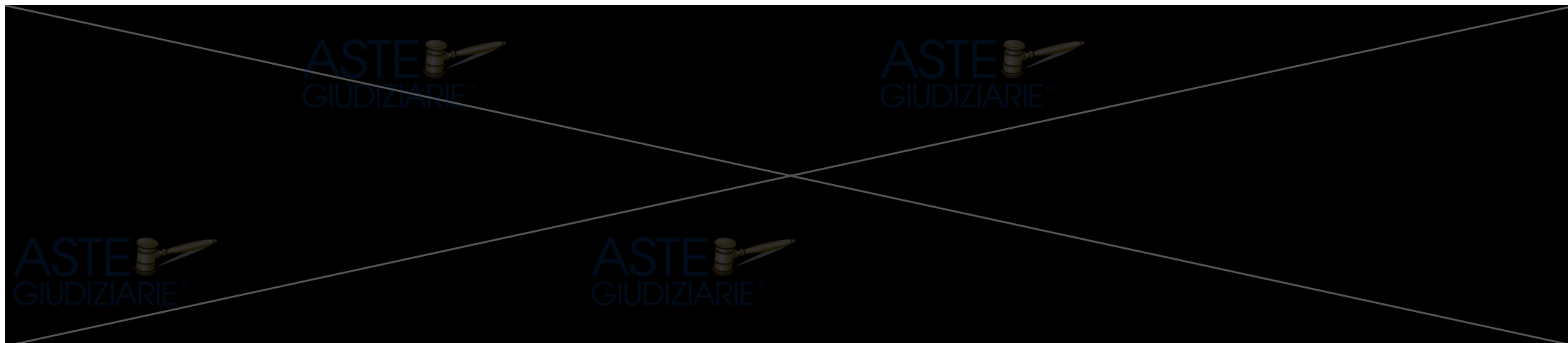
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 17.20.34

Fine

Visura n.: T328407 Pag: 3



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.16.07

Segue

Visura n.: T288286 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 12 Particella: 1

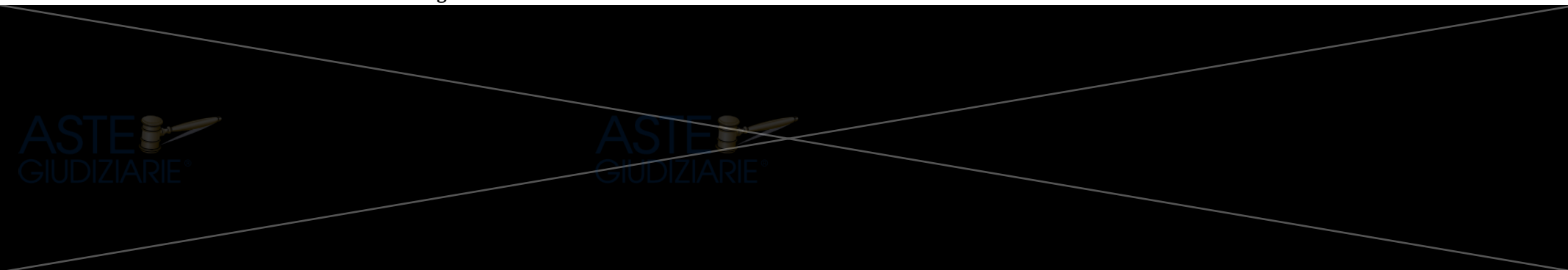
INT

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unit immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	
1	12	1	-		BOSCO CEDUO 2	2 57 00		Euro 17,25 L. 33.410	Euro 3,98 L. 7.710
Impianto meccanografico del 10/04/1975									
Notifica					Partita	247			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.16.07

Fine

Visura n.: T288286 Pag: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.17.57

Segue

Visura n.: T289363 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice:I390)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 12 Particella: 23

	(1) Proprieta' 1/1
--	--------------------

Unit immobiliare dal 29/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	12	23	-		SEMINATIVO 4	24 60		Euro 2,54 L. 4.920	Euro 2,54 L. 4.920
FRAZIONAMENTO del 29/05/1991 in atti dal 29/05/1991 DV. N.2402/83 (n. 27.1/1982)									
Notifica						Partita	3641		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:45 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	12	23	-		SEMINATIVO 4	96 10		L. 19.220	L. 19.220
Impianto meccanografico del 10/04/1975									
Notifica						Partita	247		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

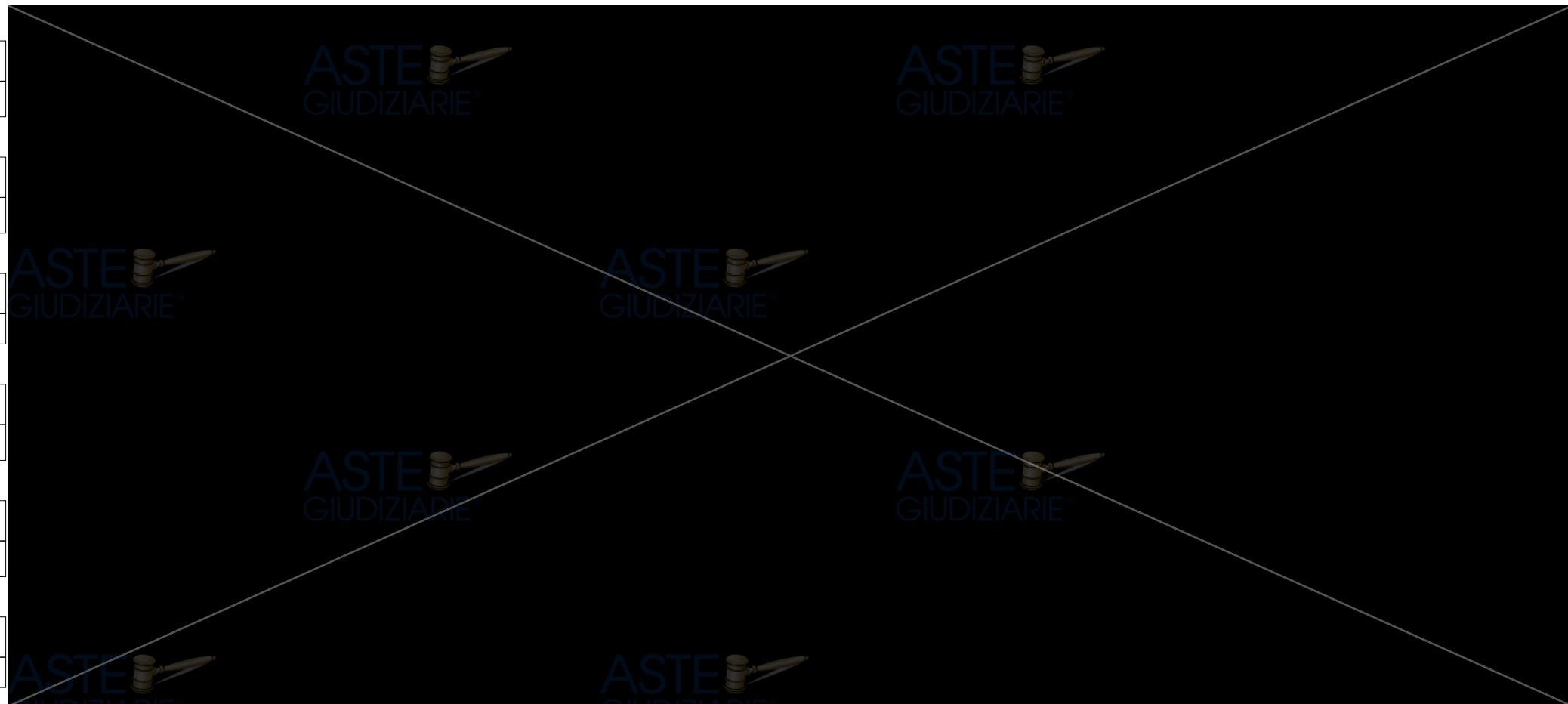
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

Data: 13/07/2023 Ora: 16.17.57

Fine

Visura n.: T289363 Pag: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Consales Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

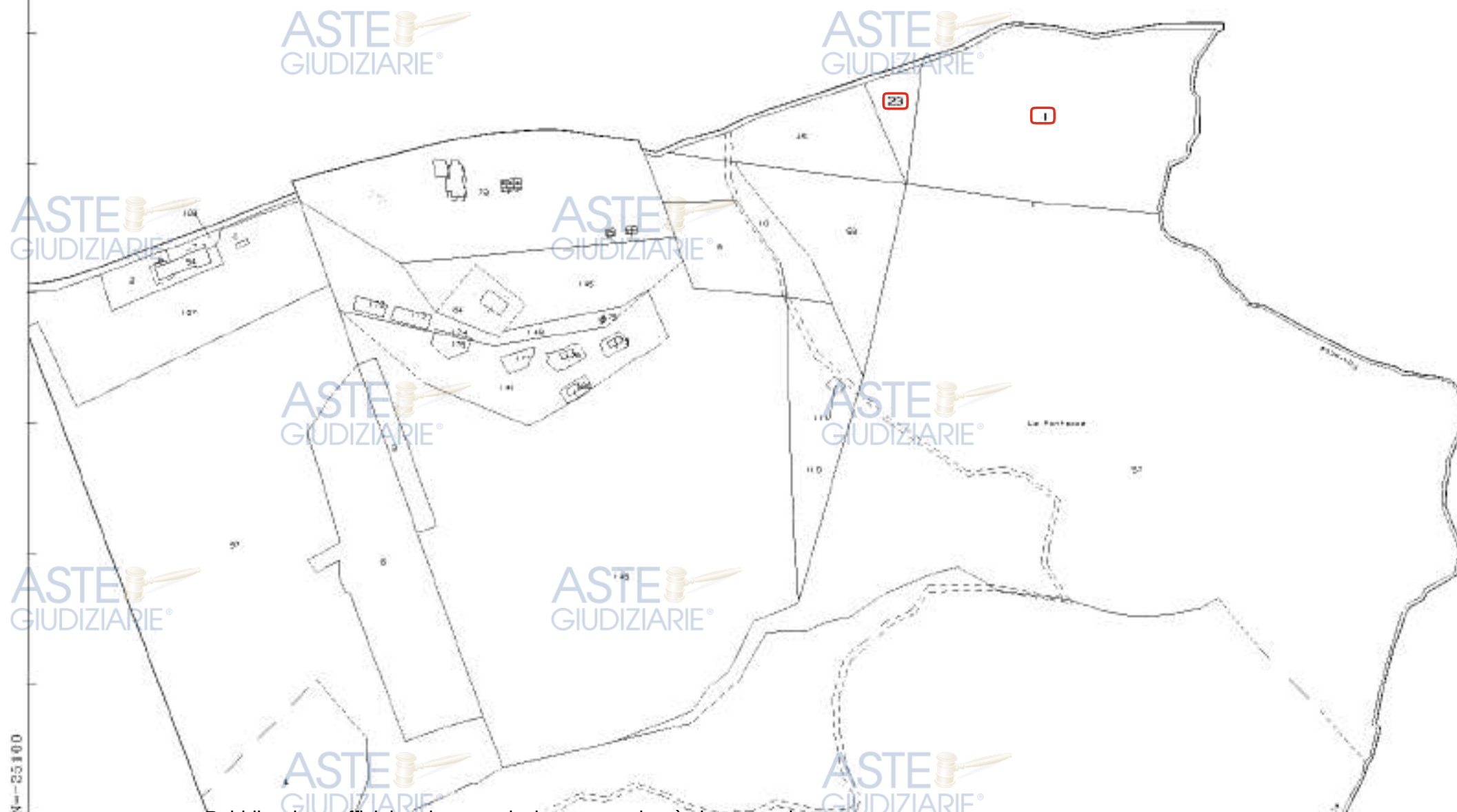
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

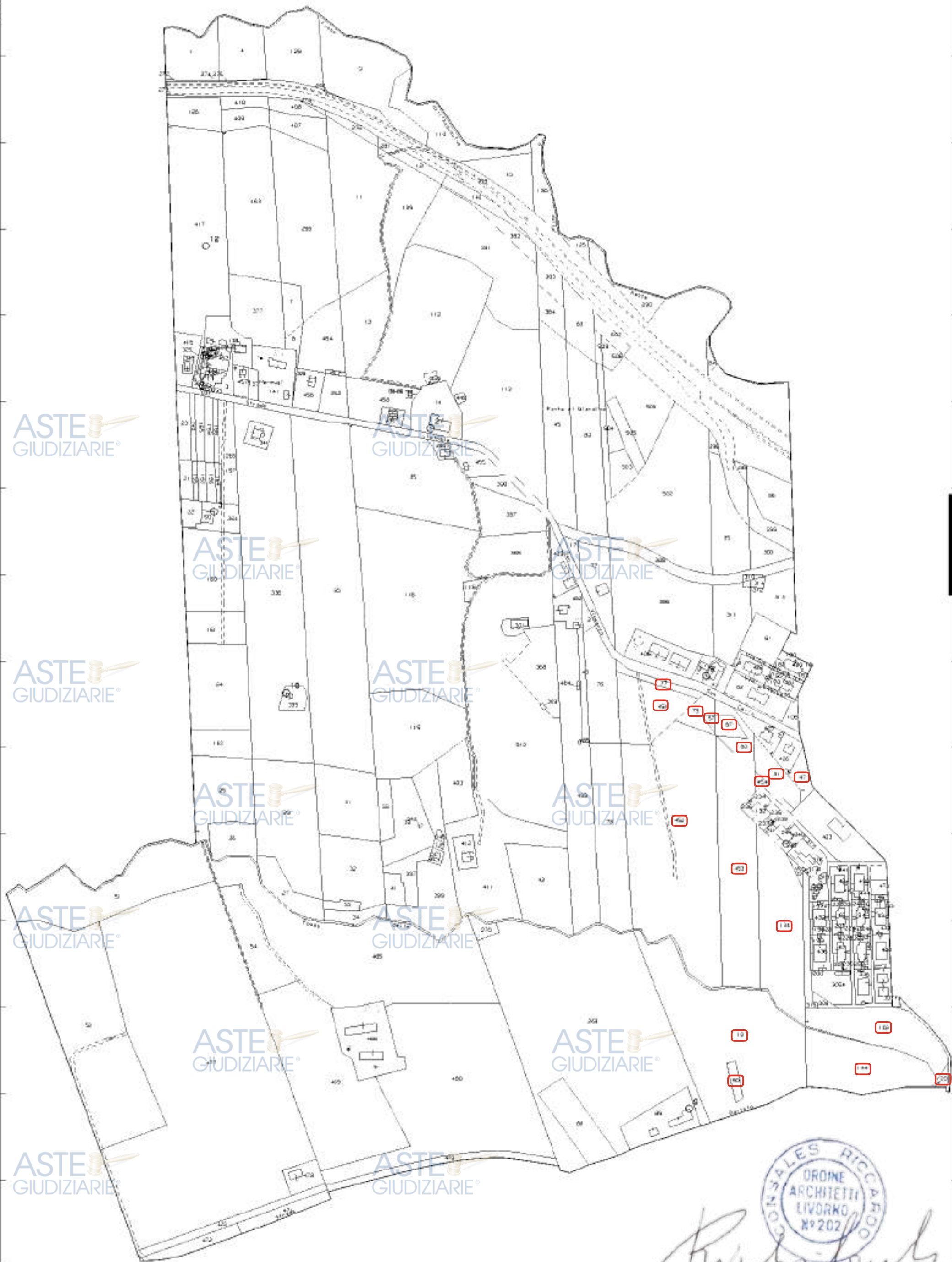
ASTE
GIUDIZIARIE



Scala originale 1:4000
Dimensione cornice 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: L.I. SAN VINCENZO
Foglio: 12

2 Particelle: 1,23



LOTTO 1: FG.12 part.1; 23

LOTTO 2: FG. 6 part; 19; 20; 144; 453; 87; 47; 57; 77; 79; 80; 81; 90; 102; 134; 451; 452; 79; 454

LOTTO 3: FG.6 part.19; 20; 144; 90; 102; 134



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1: FG.12 part.1; 23

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3: FG.6 part.19; 20; 144; 90; 102; 134

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2: FG. 6 part; 19; 20; 144; 453; 87; 47; 57; 77; 79; 80; 81; 90; 102; 134; 451; 452; 79; 454



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Livorno, 19/03/2026

Arch. Consales Riccardo

Pec: riccardo.consales@archiworldpec.it

Oggetto: Esiti ricerca atti del registro (locazioni/affitti/comodati) per Esecuzione Immobiliare 50/2023 – [REDACTED]

Forniamo risposta alla richiesta di informazioni da lei presentata in qualità di CTU, giusta nomina del Tribunale di Livorno, per la procedura esecutiva in oggetto.

In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che

☒ **non sono stati** individuati contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino i terreni interessati dalla procedura di esecuzione situati a San Vincenzo loc. San Carlo iscritti al foglio 9 particelle 1, 23, 19, 20, 47, 57, 77, 79, 80, 81, 87, 90, 102, 134, 144, 451, 452, 453, 454

Eventuali spiegazioni/precisazioni dell'Ufficio (testo libero):

----- nessuna -----

☐ **sono stati** individuati n. _____ **contratti** (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, come da **tabella che segue**:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
....			 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto
....	..		 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto
....			 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto
....	..		 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto
....	..		 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto
....			 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto
....	..		 Cod.	☐ in corso ☐ risolto/concluso ☐ non determinabile	☐ interrogazione mod.69 o RLI ☐ testo atto

* Note per la lettura della tabella e dell'eventuale documentazione allegata alla presente risposta:

(1) eventuali contratti contraddistinti dalla dicitura "RLI-TELEMATICO" sono stati registrati dall'utente via entrate/fisconline: l'ufficio in questi casi non dispone mai dell'originale cartaceo (conservato dall'utente) ma solo del flusso di dati in entrata che, a seconda dei casi, potrebbe comprendere o non

comprendere anche la scansione PDF del testo vero e proprio del contratto (il contribuente ne ha l'obbligo di allegazione telematica solo in determinati casi specificati dalla norma); (2) nel caso di "denunce cumulative di affitti di fondi rustici" trasmesse telematicamente l'Ufficio dispone del solo flusso di dati e mai del testo cartaceo della denuncia (3) i testi di eventuali atti notarili registrati telematicamente (locazioni, comodati e/o affitti d'azienda comprendenti l'immobile) sono presenti a sistema solo in formato html e/o pdf e gli originali sono custodi dal notaio rogante o, se deceduto, dall'archivio notarile di distretto territorialmente competente.

Eventuali spiegazioni/precisazioni dell'Ufficio (testo libero) in merito agli atti indicati nella tabella:

----- nessuna -----

Avvertenze generali

L'attività di ricerca in Anagrafe Tributaria si concretizza in una **indagine "per soggetto"**, finalizzata a individuare gli estremi degli atti del registro presenti a sistema per il medesimo, con l'obiettivo di verificare quanti e quali dati di dettaglio del contratto sono eventualmente presenti in altra separata banca dati (banca dati specifica atti del registro). Non è possibile fare una ricerca generalizzata ed illimitata nel tempo che parta da estremi catastali. Si tenga conto inoltre, al riguardo, che l'obbligo di comunicare in sede di registrazione gli estremi catastali degli immobili oggetto di locazione/comodato è stato introdotto solo dal 1° luglio 2010 e che, comunque, nei casi in cui il contribuente omette la comunicazione fiscale di "adempimenti successivi" (risoluzioni anticipate, proroghe, subentri e cessioni) la banca dati risulta *non* aggiornata. La varietà ed eterogeneità dei dati presenti a sistema e delle possibili correlazioni tra i medesimi determina, in sostanza, l'impossibilità per l'Ufficio di fornire *certezza legale* in merito alle conclusioni caso per caso raggiunte. **La presente risposta non assume quindi valore "certificativo" in senso stretto** e i risultati comunicati sono da intendersi validi *salvo e sino a prova contraria* (non vi è un unico pubblico registro o una banca dati "integrata" informatizzata che rappresenti già in sé il fatto che si intende appurare, cioè presenza o assenza di contratti di locazione/affitto/comodato, in essere o meno, riferiti a un dato immobile).

Informazioni per eventuali supplementi di ricerca

L'Ufficio potrebbe non aver individuato in Anagrafe tributaria (o non essere al momento in grado di individuare) contratti perché in origine **registrati "a nome" di altri soggetti**, diversi da quelli che lei ha indicato nell'istanza (esempio: locazione registrata a nome di

solo uno dei coniugi o dei comproprietari dell'immobile; acquisto, per atto tra vivi o mortis causa, dell'immobile locato, ecc.). Al riguardo, specifiche richieste di “**supplementi mirati di ricerca**” possono essere inviate a *dp.*_____ (indirizzo PEC abilitato alla sola ricezione di messaggi provenienti da altri indirizzi di tipo PEC), precisando/integrando l'istanza originaria con parametri più stringenti di ricerca eventualmente noti/sopravvenuti (esempio: nominativi degli altri possibili soggetti che hanno preso parte alla stipula originaria del contratto, compresi affittuari/conduttori/comodatori; intervallo temporale all'interno del quale potrebbe essere avvenuta la registrazione del contratto ristretto a specifici mesi di un determinato anno, ecc.).

Responsabile del procedimento: TANI ENRICO
Referente del procedimento: BACCI LEONARDO

(per contatti rapidi: leonardo.bacci@agenziaentrate.it)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)
FRANCESCONI Stefano
(firmato digitalmente)

(*) *firma su delega del Direttore Provinciale Paola Amodio*

L'originale del presente documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta presentata in data 25/02/2026 con prot. 5297, dall'arch. Riccardo Consales nato a Livorno (LI) il 21/09/1960 residente a Livorno (LI) C.F. CNSRCR60P21E625T, incaricato dal Tribunale di Livorno in qualità di di CTU per uso atto di esecuzione immobiliare n.50/2023;

Visto l'art. 30, commi 2,3 e 4 del D.R.P. 6 giugno 2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

Visto il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 14/07/2022 e che è in vigore dal 09/09/2022;

Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023 è stata approvata la Variante semplificata al Piano Operativo che introduce modifiche normative allo stesso Piano Operativo;

Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 21/12/2023 è stata adottato il Piano Strutturale Intercomunale, che ha introdotto misure di salvaguardia;

Visti gli atti di Ufficio;

SI CERTIFICA

Le particelle sono poste in Strada di San Bartolo e in Via Ernesto Solvay come di seguito riportate:

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 19

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) (parzialmente)- aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2**

San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - **Agricola collinare (totalmente)**

Sub-UTOE: **3.1 - San Carlo (totalmente)**

Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: consu@sancinzenzo@postecert.toscana.it



Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 20

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona F (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) (parzialmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 47

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)**

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona B (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: consunessanvincenzo@postecert.toscana.it



Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 57

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (totalmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. **3 - Agricola collinare (totalmente)**

Sub-UTOE: **3.1 - San Carlo (totalmente)**

Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 77

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. **3 - Agricola collinare (totalmente)**

Sub-UTOE: **3.1 - San Carlo (totalmente)**

Tavola S07

Sistemi territoriali **2 - Collina (totalmente)**

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 79

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (totalmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (totalmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 80

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona B (totalmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: **2.2 - Cave (totalmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 81



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona B (totalmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 87

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (totalmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 90

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (totalmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 102

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)

Destinazioni d'uso: parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (parzialmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2

San Carlo (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona F (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona B (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 134

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona B (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 144

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona F (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 451

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

altre strade/viabilità (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 452

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) -connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)

Aree con discipline specifiche: Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona C (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (parzialmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (parzialmente)

Sottosistema territoriale: 2.1 - Pedocollinare (parzialmente)

Intersezione particella su Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 453

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - aree periurbane di San Carlo (R2.1)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **collina agraria (R2) - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) (parzialmente)**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (parzialmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)**

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (parzialmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2 San Carlo (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (parzialmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona E (parzialmente)**

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (**Cag**)

All'interno del sub-sistema insediativo della città consolidata (**Ics**)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Intersezione particella su Tavola QC.1 Vincoli e tutele sovraordinati

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): **territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)**

FOGLIO n.6, PARTICELLA n. 454

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: **la città consolidata (U1) - San Carlo (U1.5) (totalmente)**

Aree con discipline specifiche: **Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03) intervento soggetto alle misure di salvaguardia previste dall'art. 45 della disciplina di piano del PSI adottato con DCC n° 96 del 21/12/2023 (parzialmente)**

altre strade/viabilità (parzialmente)

verde (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: **UTOE 1 della città, sub-UTOE 1.2 San Carlo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee: **zona C (parzialmente)**



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



Zone territoriali omogenee: zona B (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

FOGLIO n.12, PARTICELLA n. 1

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree boscate della collina agraria (R2.3) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE: UTOE 2 delle aree periurbane, sub-UTOE 2.2

San Carlo (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona F (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:

Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

La particella ricade su:

Beni paesaggistici (ricognizione PIT/PPR): territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri (parzialmente)

vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) (parzialmente)

FOGLIO n.12, PARTICELLA n. 23

Piano Operativo

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) - aree boscate della collina agraria (R2.3) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: collina agraria (R2) (parzialmente)

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità: mobilità: viabilità locale (M4) (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona E (parzialmente)

Zone territoriali omogenee: zona F (parzialmente)

Piano Strutturale

La particella ricade su:

All'interno del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)

Piano Strutturale Intercomunale

Le particelle ricade su:



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



Tavola S01

U.T.O.E. 3 - Agricola collinare (totalmente)

Sub-UTOE: 3.1 - San Carlo (totalmente)

Tavola S07

Sistemi territoriali 2 - Collina (totalmente)

Sottosistema territoriale: 2.2 - Cave (totalmente)

Il presente certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico o alla legislazione vigente in materia (art. 30 D.P.R. 380/2001).

"Il presente certificato non può essere prodotto ad organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Il responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della citata legge n. 241/90 è L'Arch. Serena Fossi.

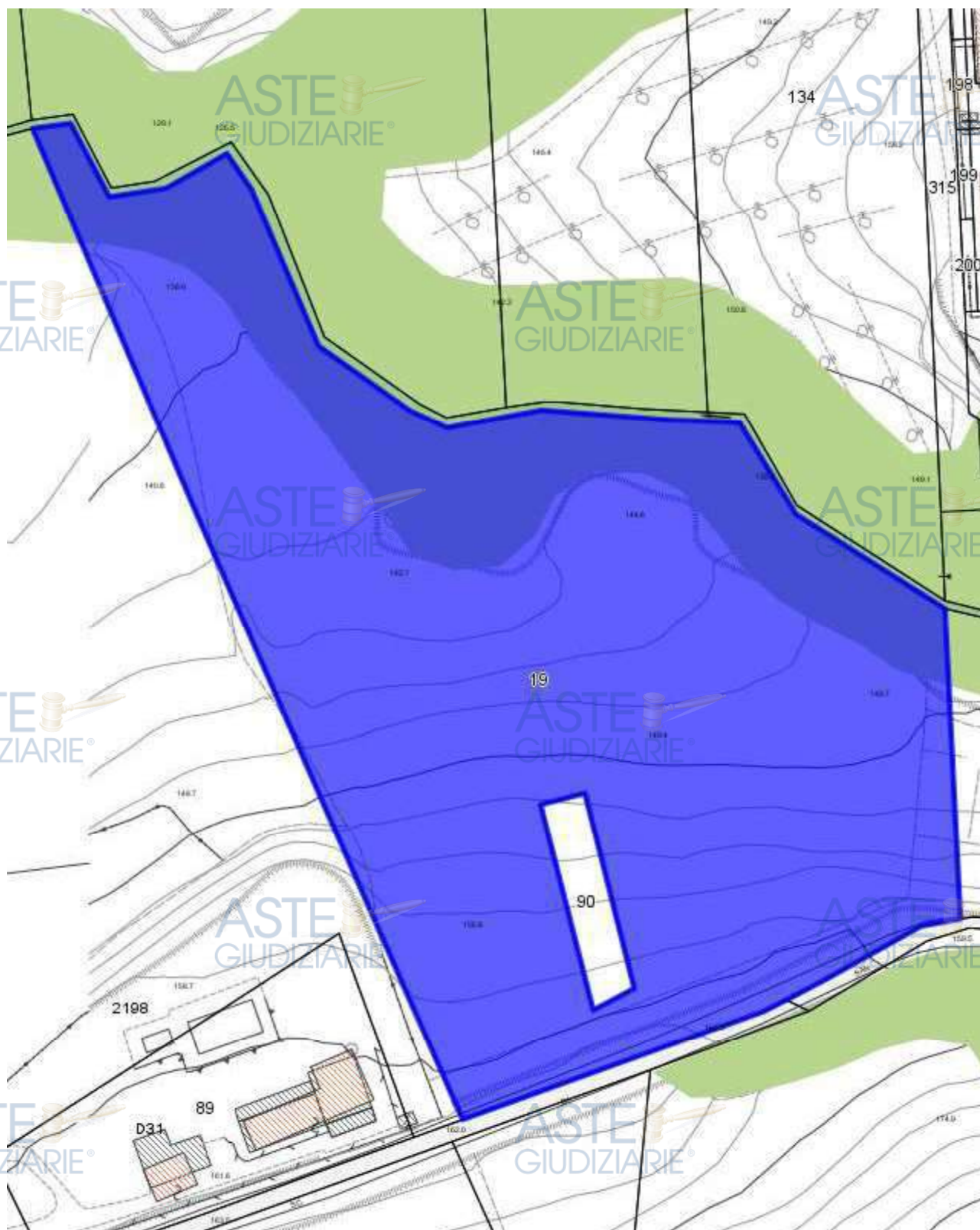
U.O.A - Assetto per il territorio

IL RESPONSABILE

(Arch. Serena Fossi)

Documento firmato con firma digitale ai sensi dell'art. 21, comma 2, del D.Lgs. 82/2005

Foglio:6 Particella:19



scala:1000



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

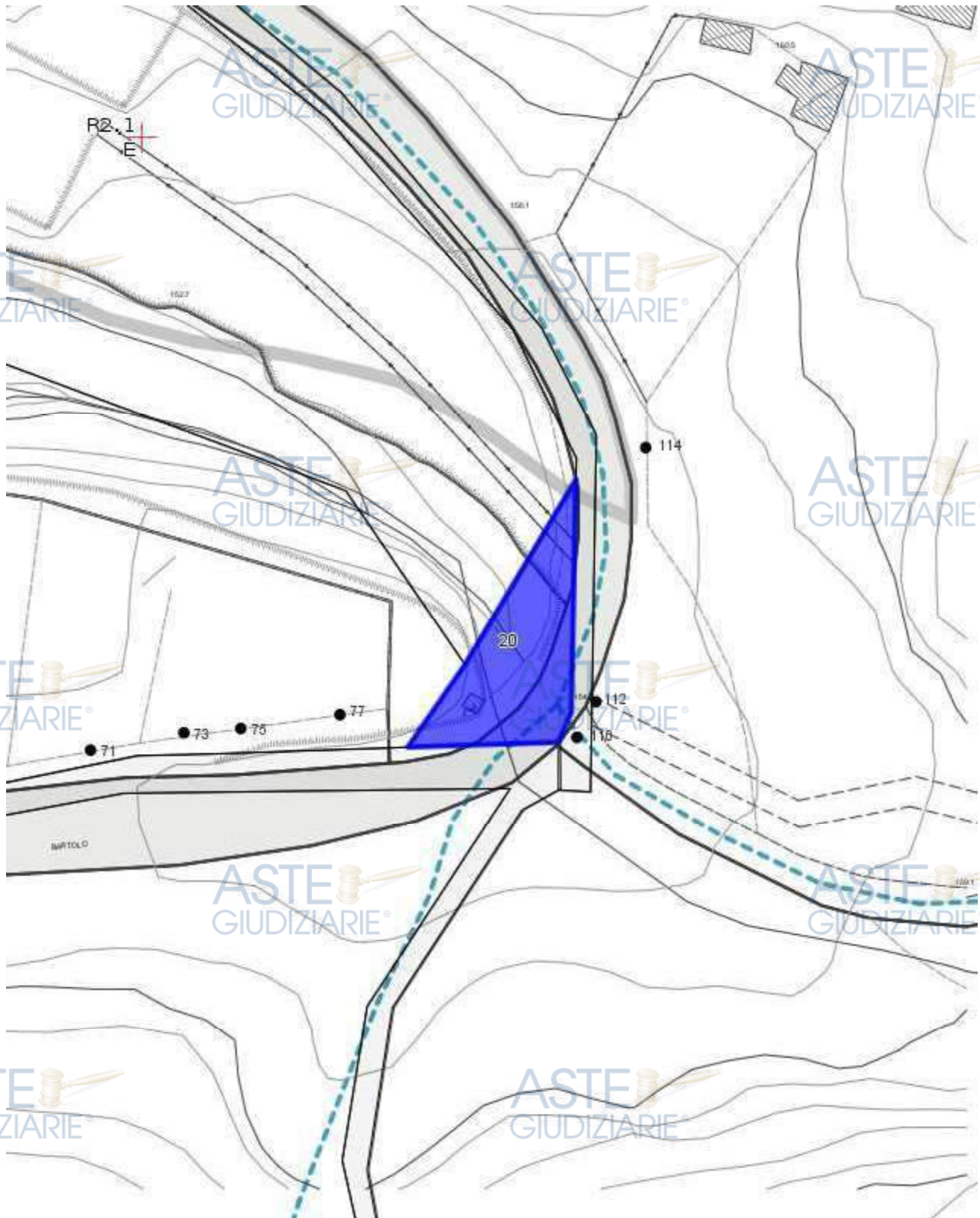
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:20



scala:1000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

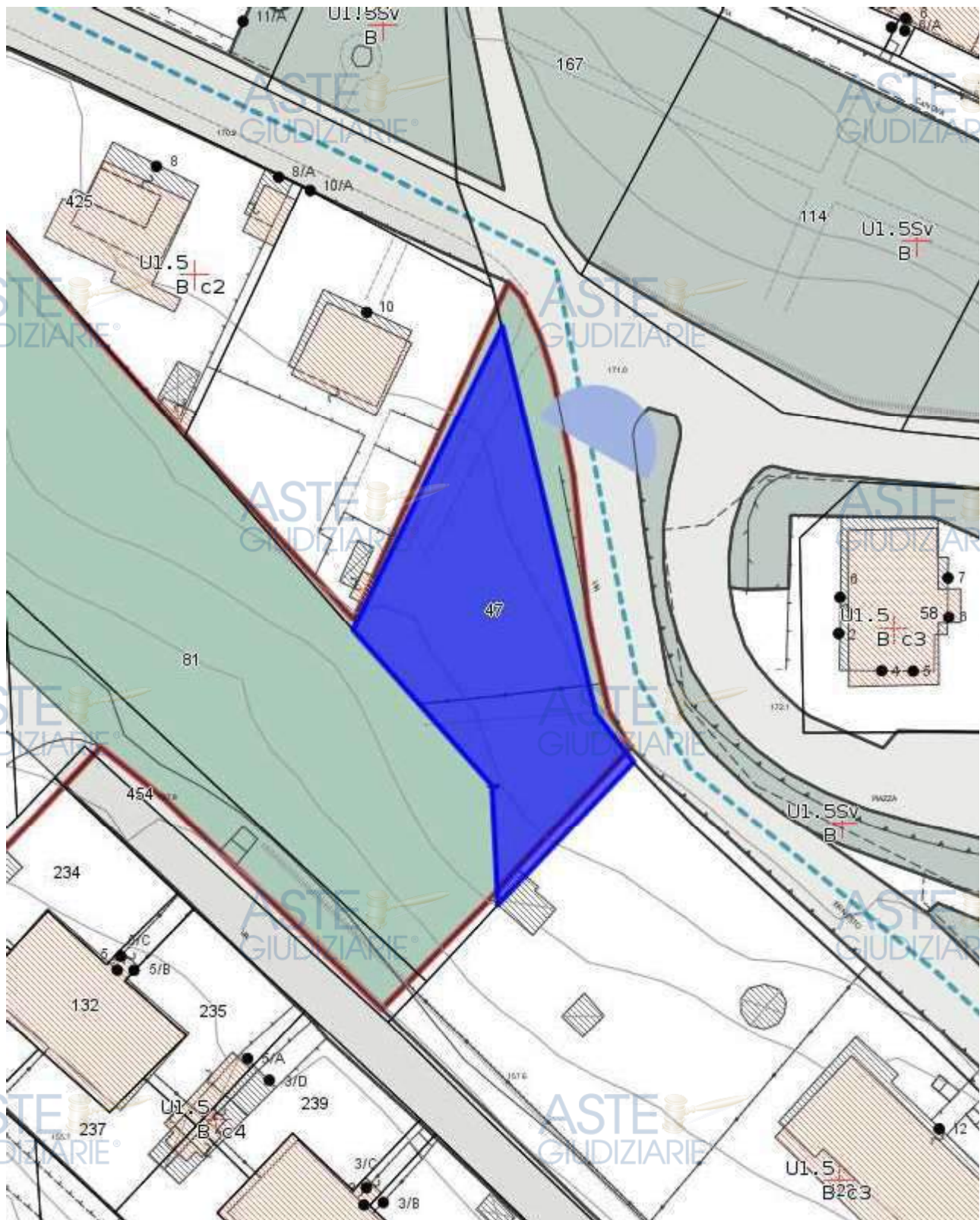
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:47



scala:1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

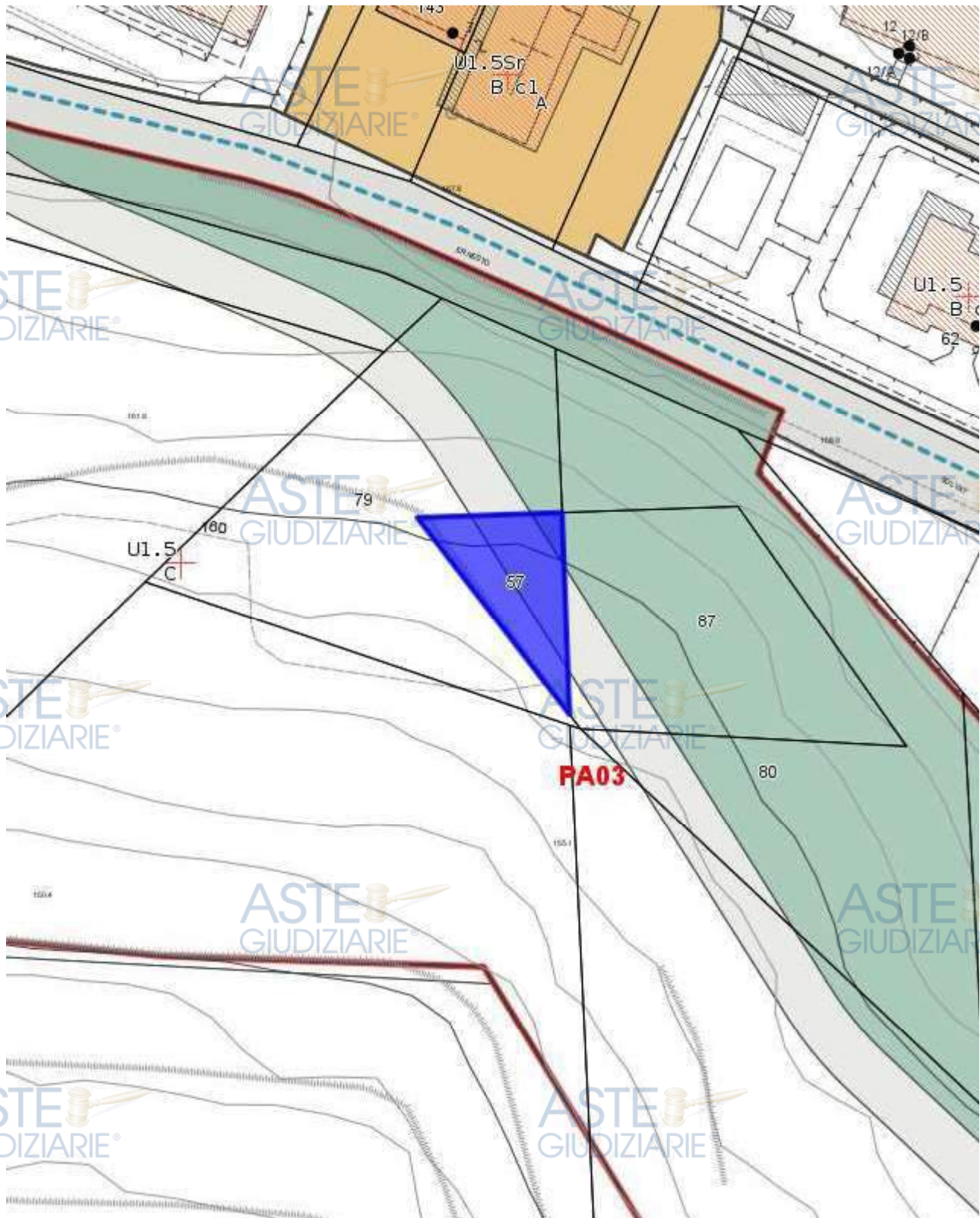
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:57



scala:1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

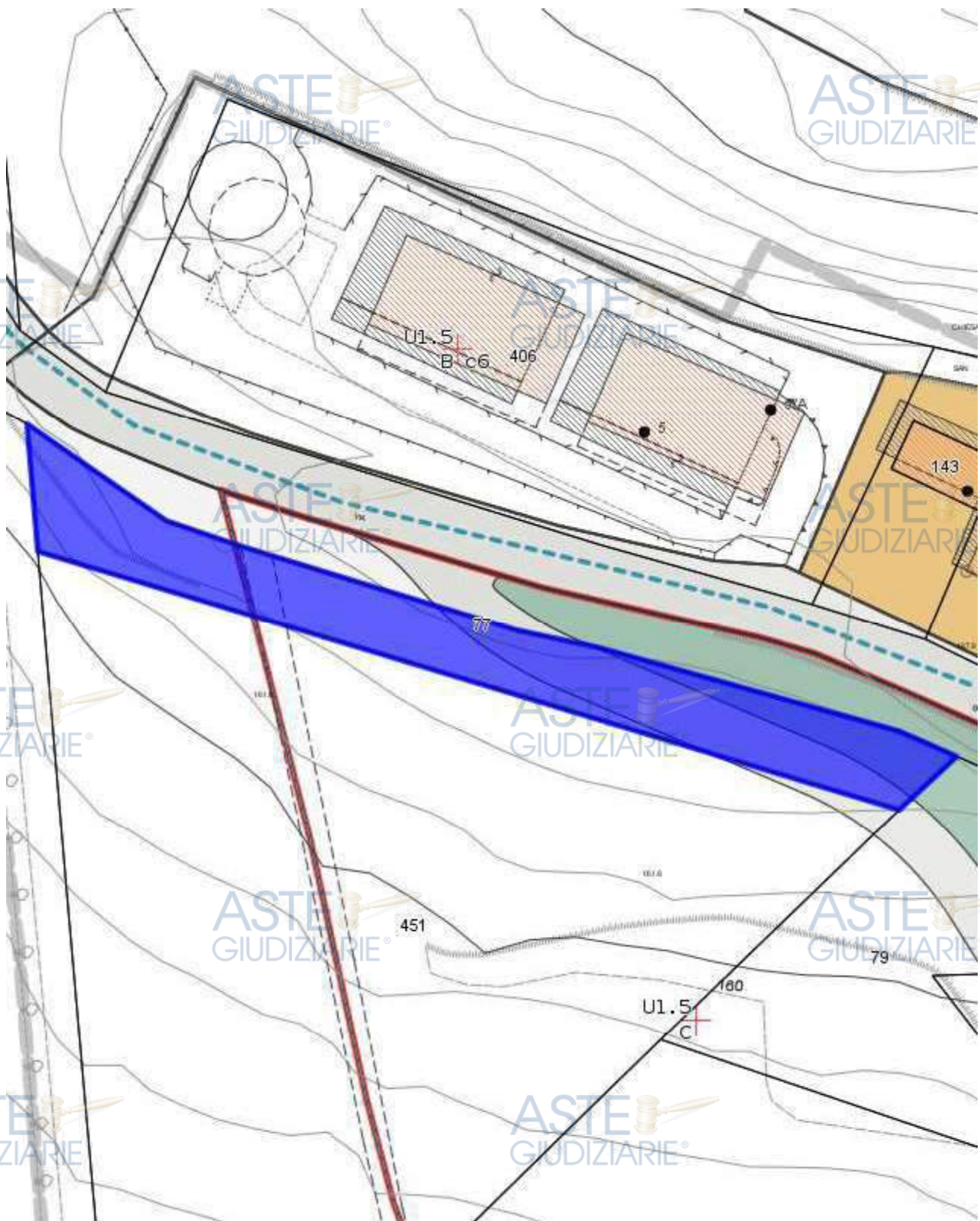
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:77



scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSULES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

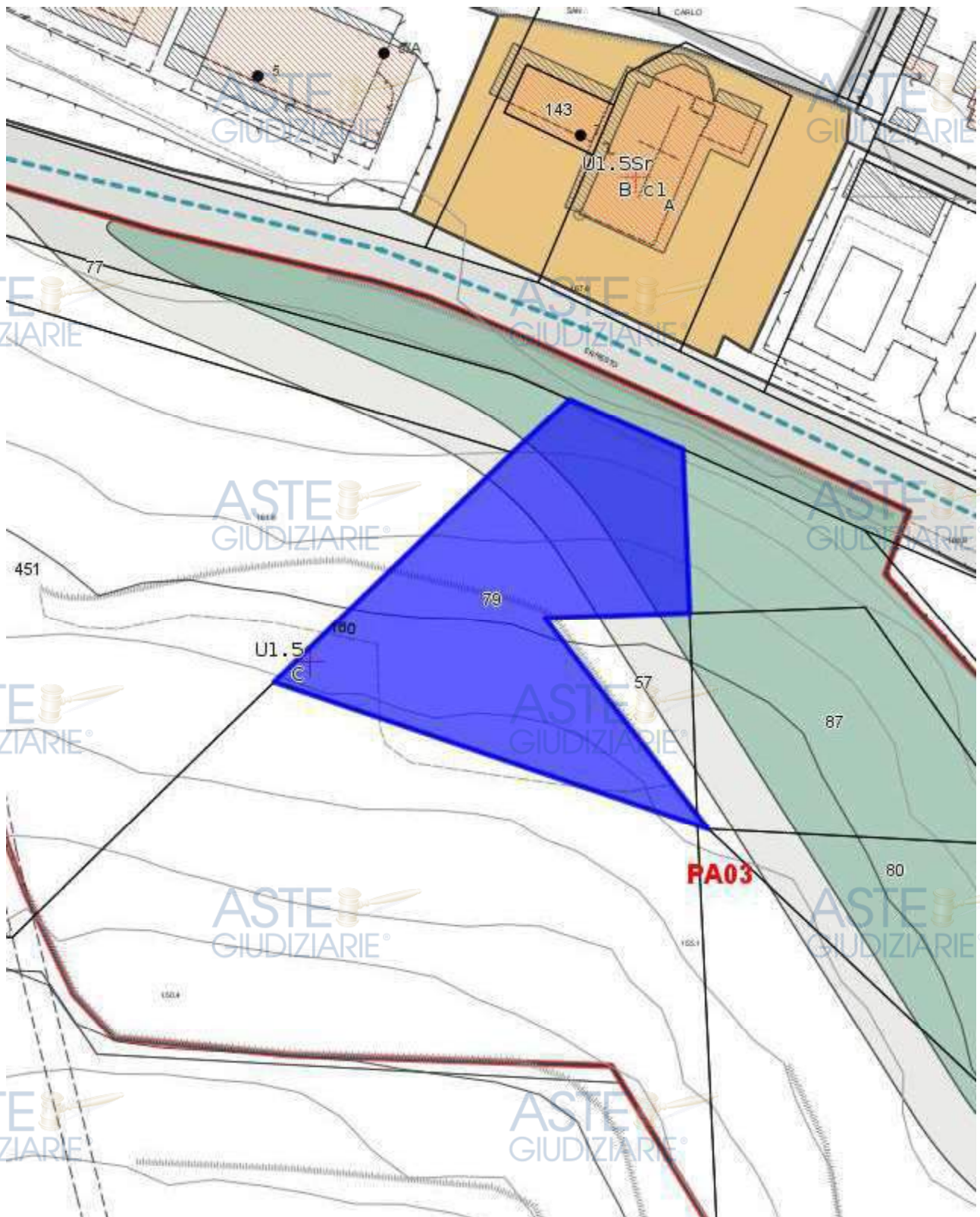
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:79



scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

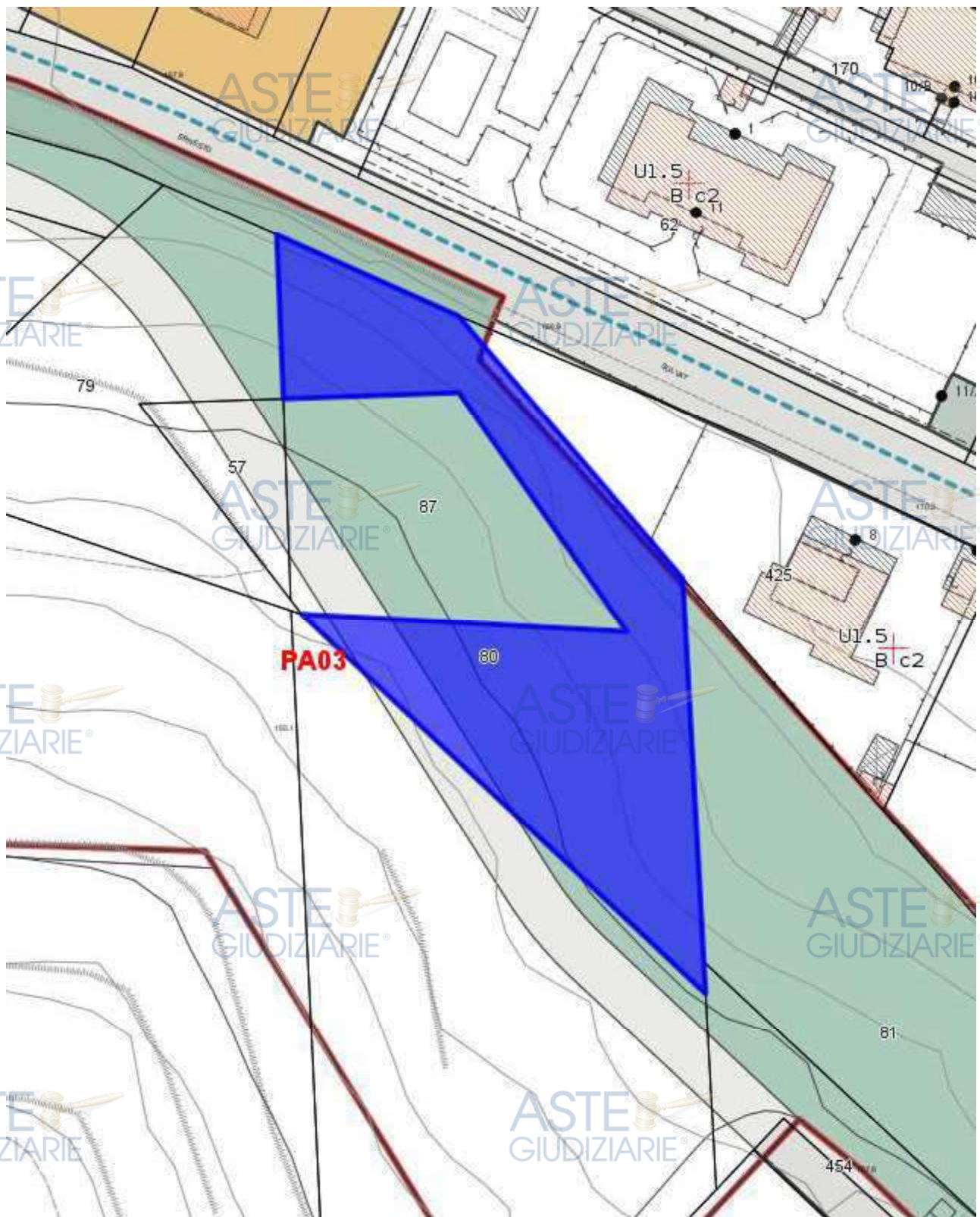
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:80



scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSULES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad

Foglio:6 Particella:81



scala:1000



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

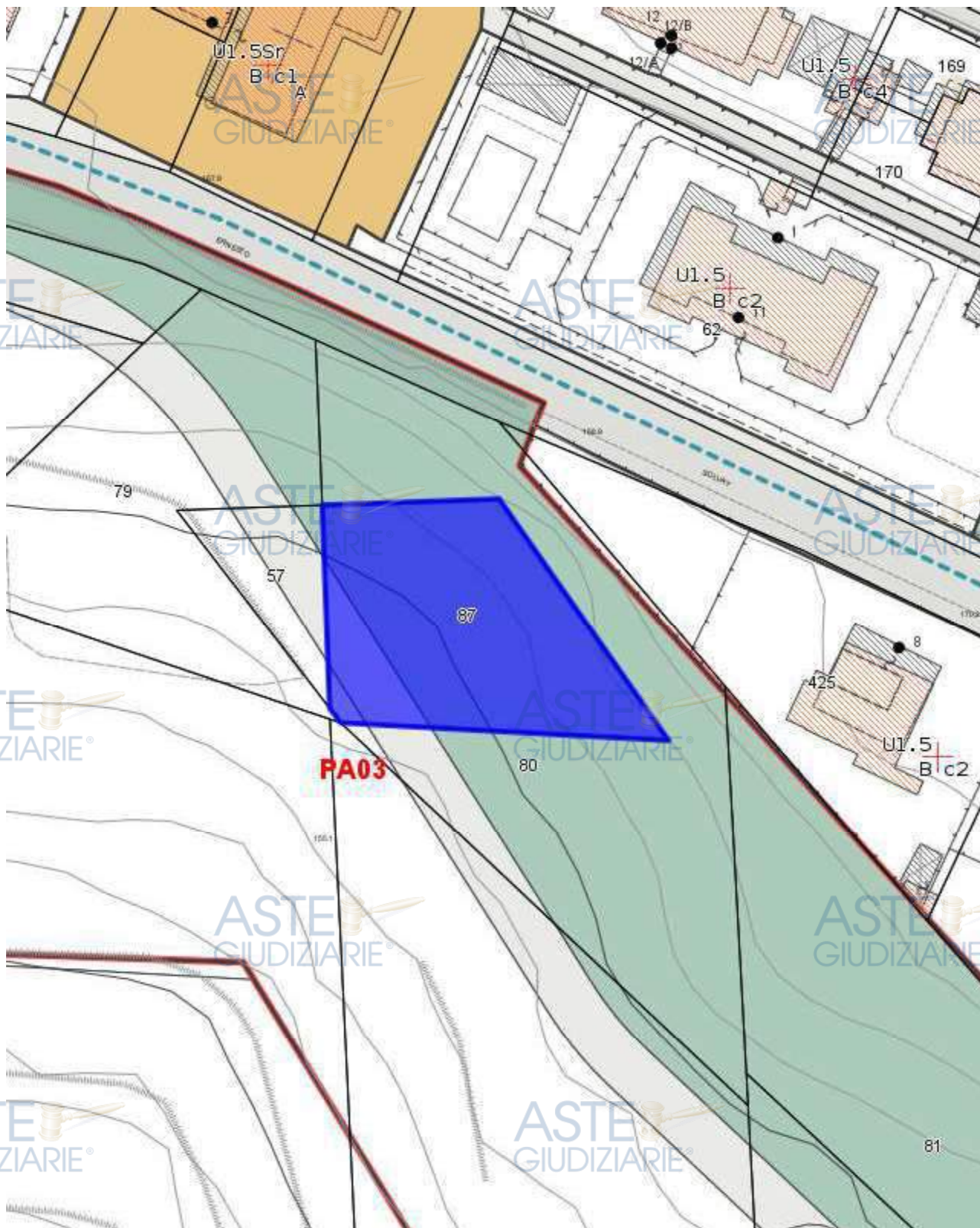
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:87



scala: 1000



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

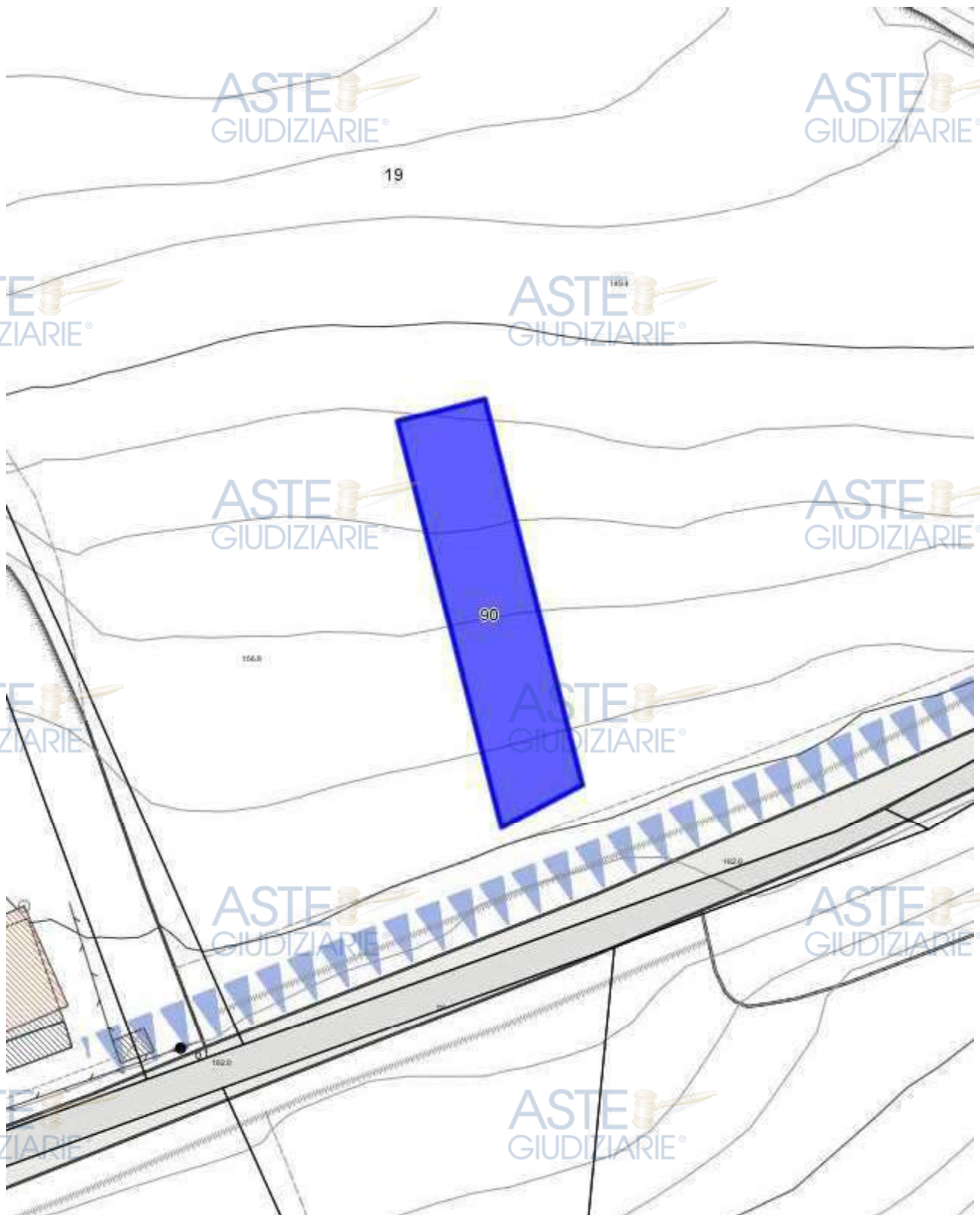
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:90



scala:1000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

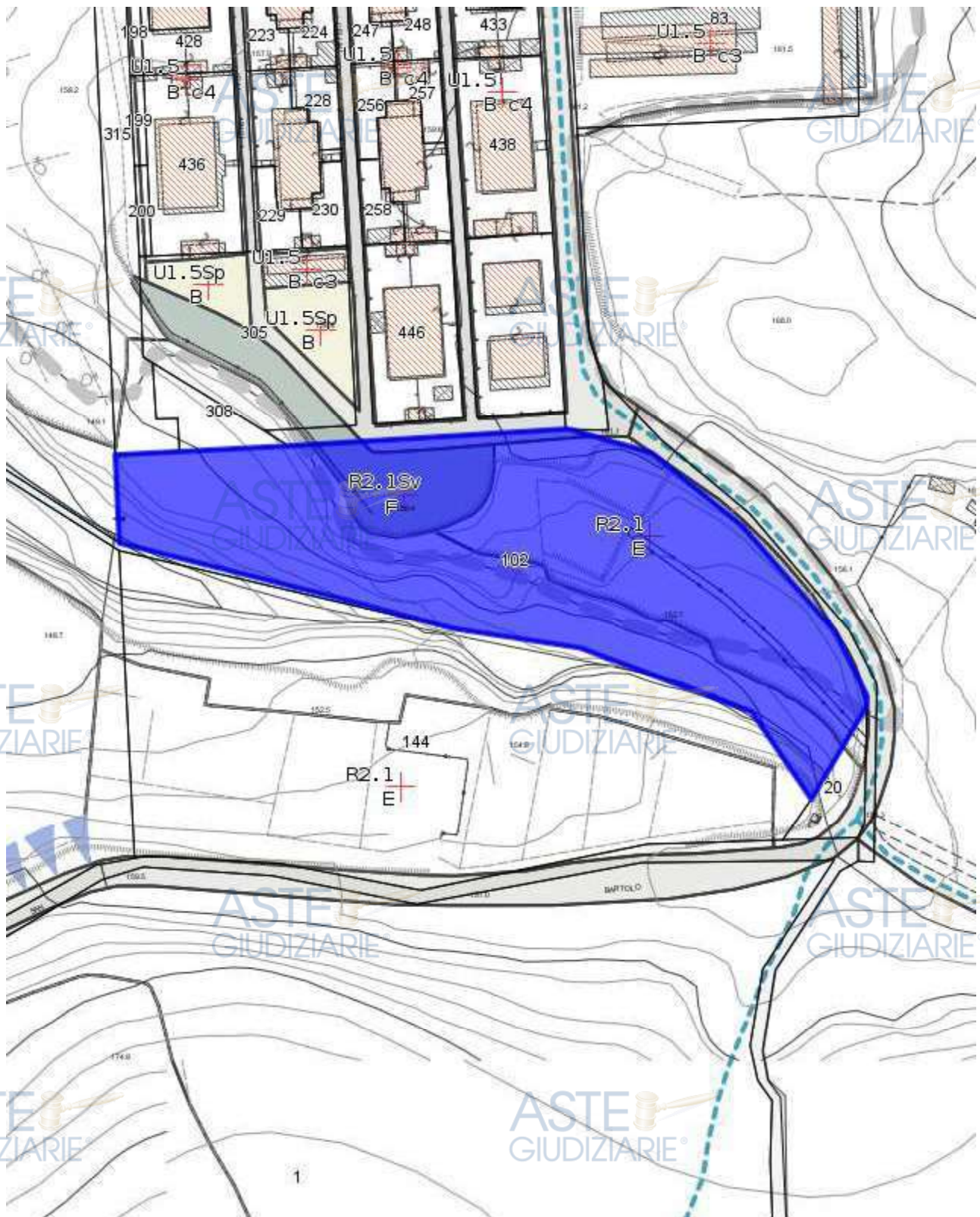
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:102



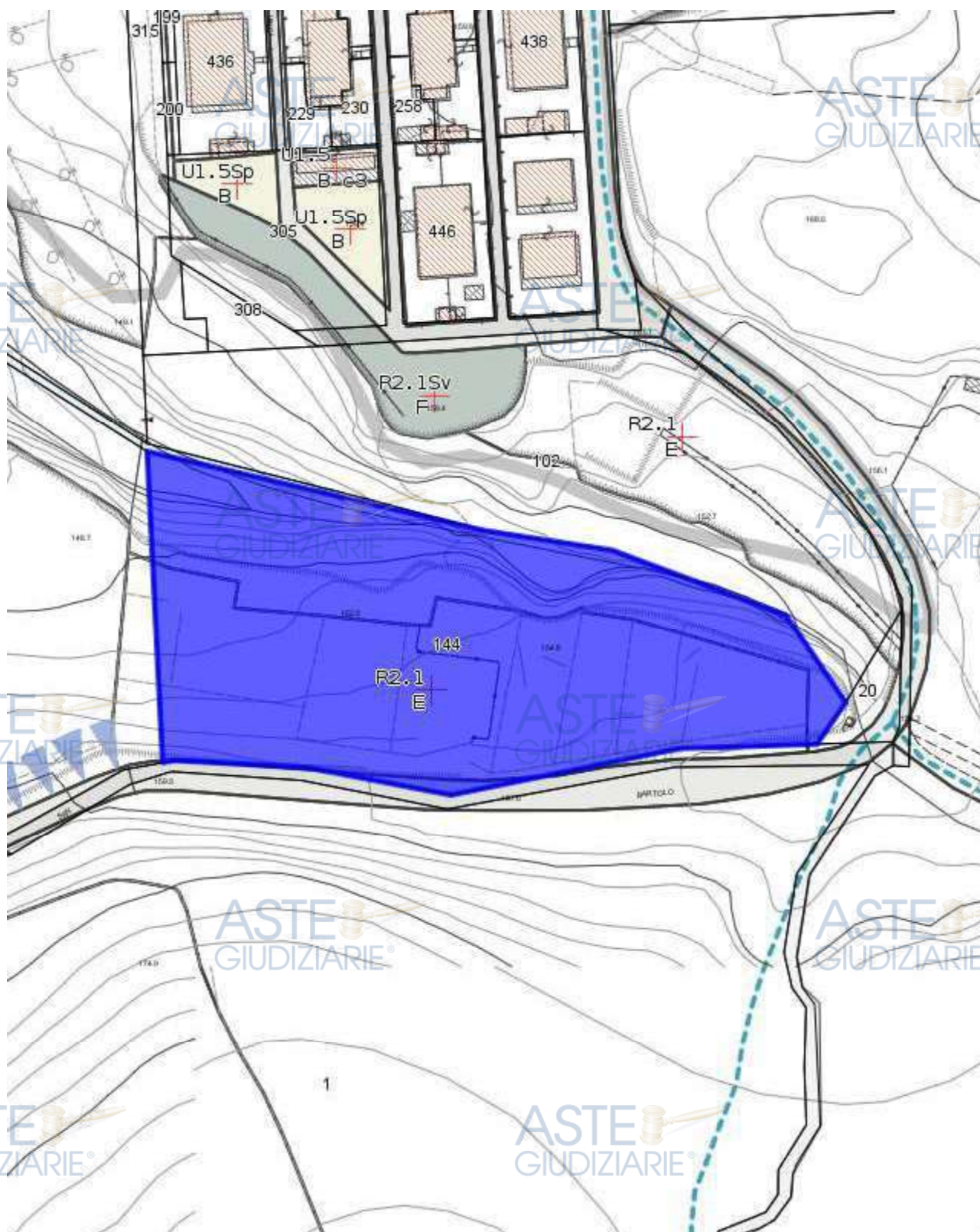
scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scala:1000

Foglio:6 Particella:144



scala:1000



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

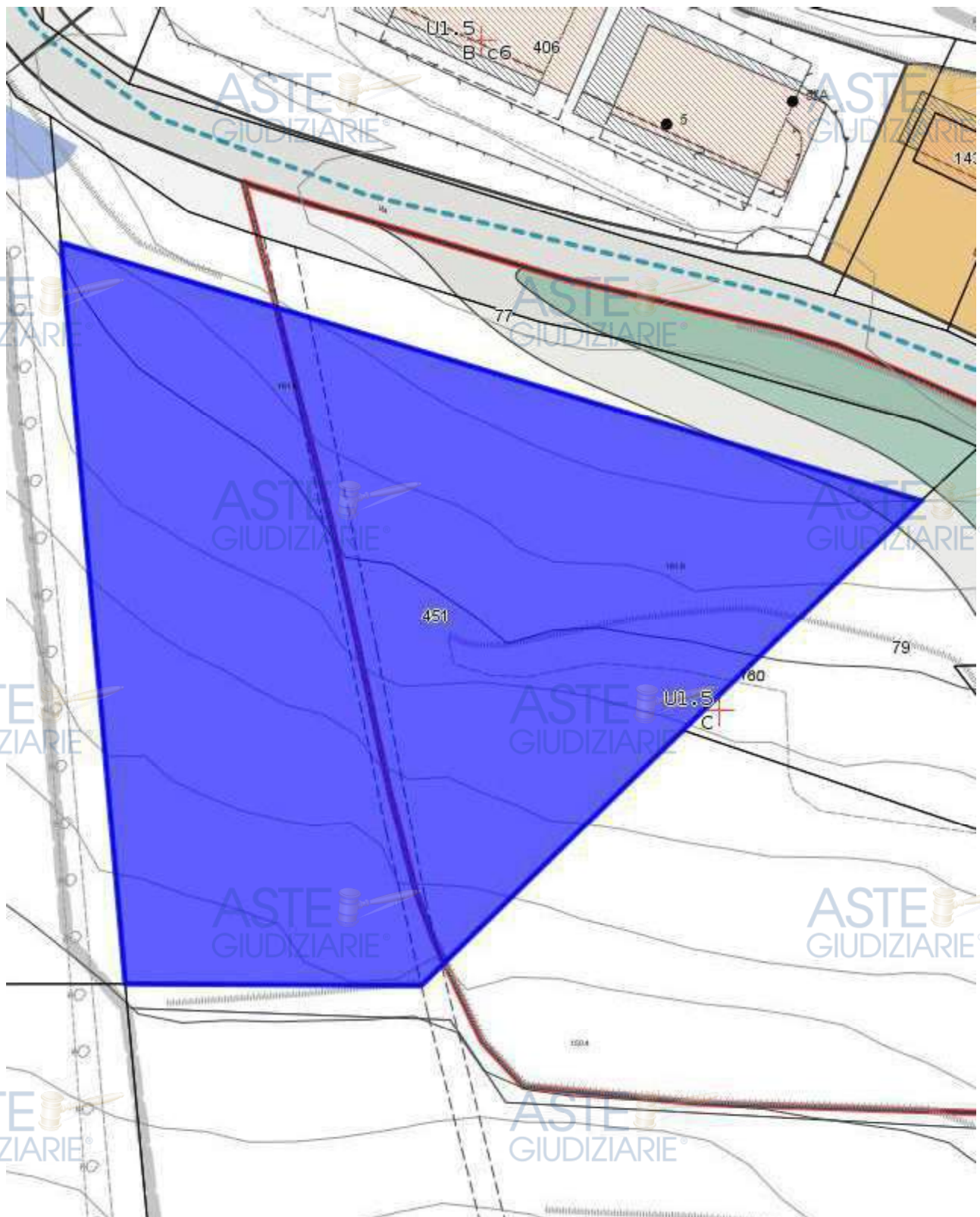
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:451



scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSULES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad





COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

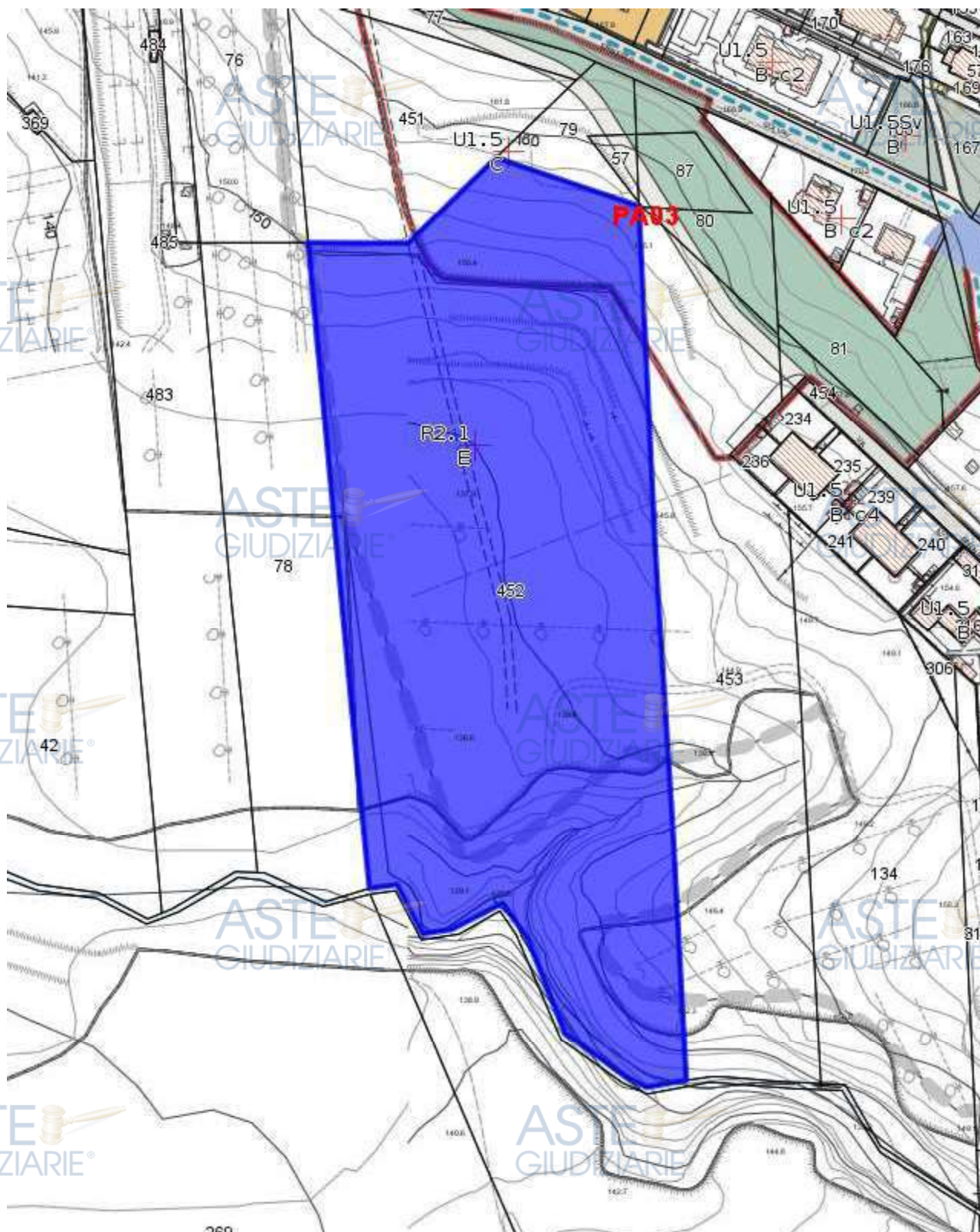
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:452



scala: 1000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

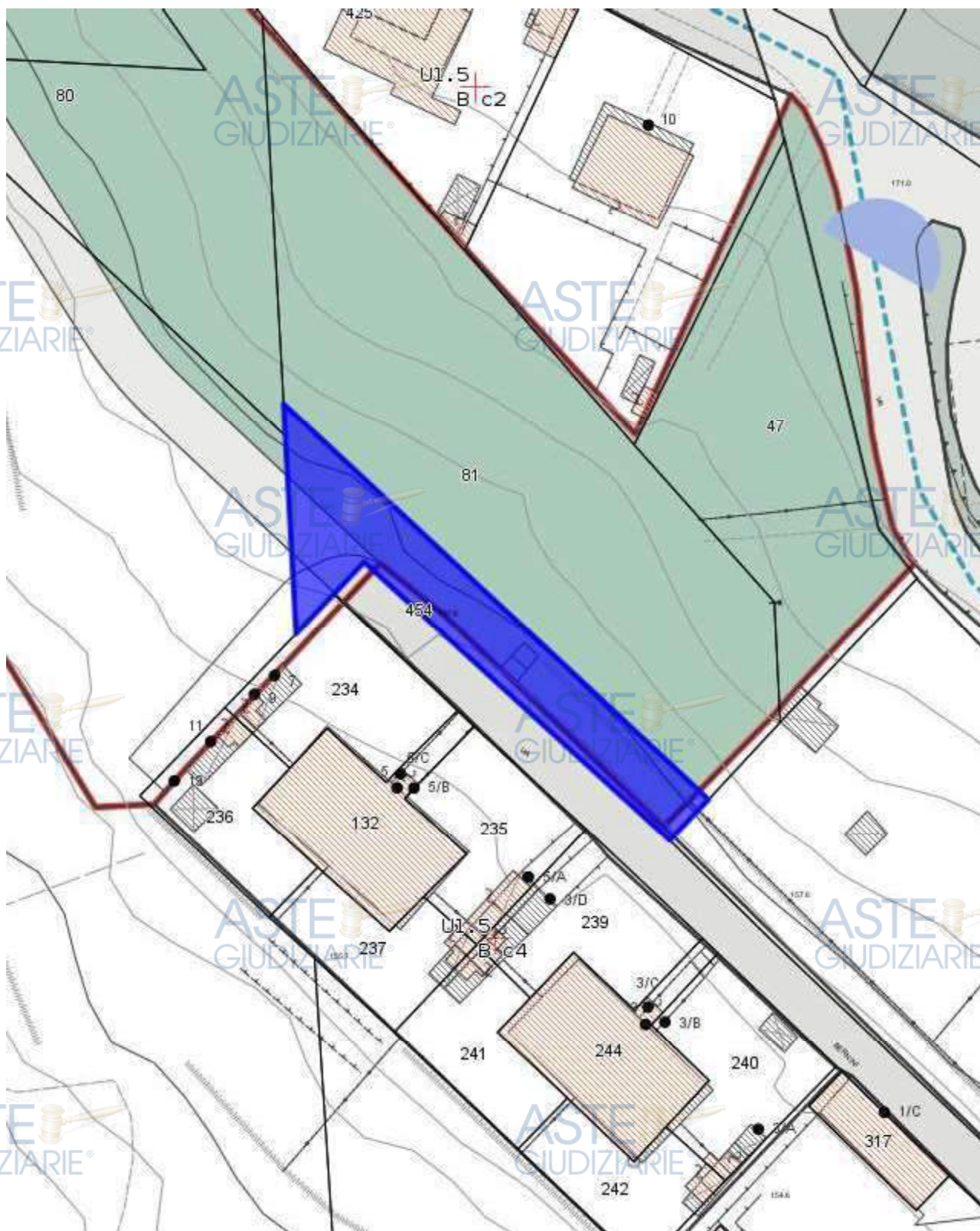
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:6 Particella:454



scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

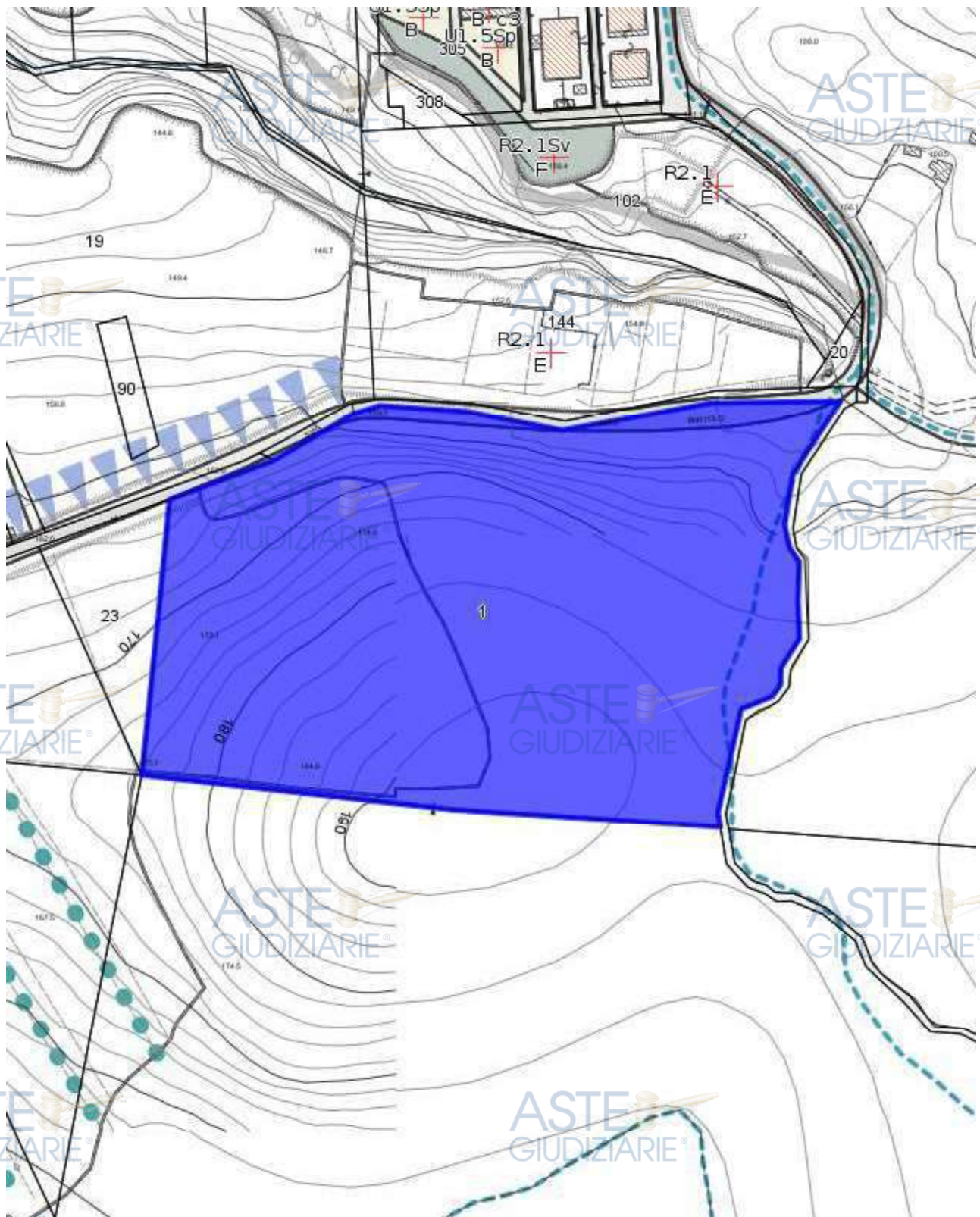
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:12 Particella:1



scala: 1000



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

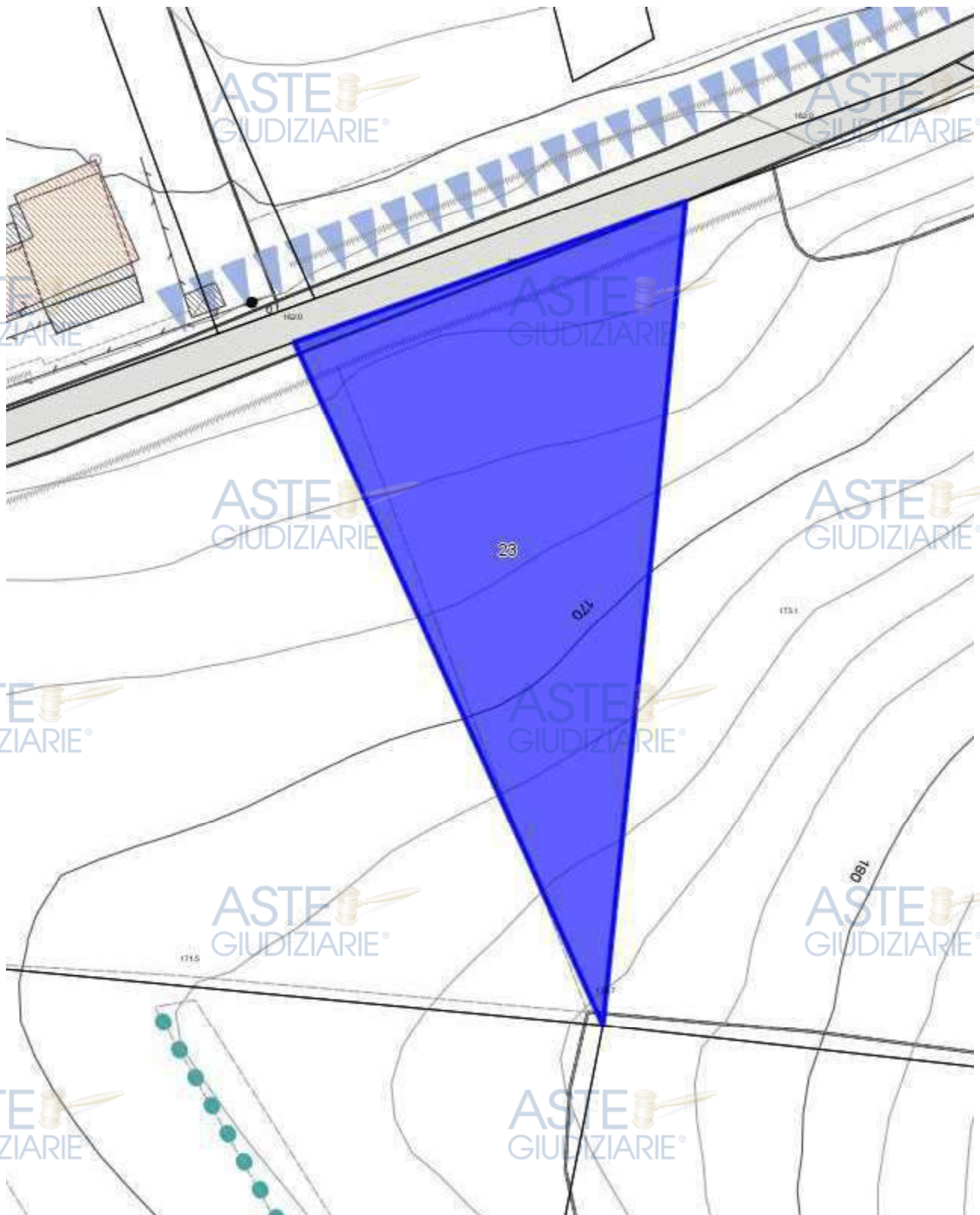
Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

PEC: comunesanvincenzo@postecert.toscana.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio:12 Particella:23



scala: 1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad





Comune di San Vincenzo
Via B. Alliata 4
57027 San Vincenzo (LI)
Codice Fiscale: 00235500493



RICEVUTA DI PAGAMENTO

Tipo debito Diritti tecnici di segreteria
Importo 50,00 €
Debitore CNSRCR60P21E625T
IUV 01330000000567117
Data di pagamento 24-02-2026 18:12:31
Data Applicativa 24-02-2026
Versamento effettuato da CNSRCR60P21E625T Consales Riccardo
Modalità di pagamento PAGAMENTO ON LINE PAGO PA
Codice di pagamento IRIS 7719530893008017
IUR 05df96bb003749079c56a2aa5a6904a1
Dettaglio della transazione Numero di pagamenti 1, per un importo totale di 50,00 €.
Istituto attestante: NEXI (BIC CIPBITMM). C.F: 04107060966
Causale Versamento /RFB/01330000000567117/50.00/TXT/DEBITORE/CNSRCR60P21E625T

IUV: Identificativo Univoco del Versamento nel sistema pagoPA dell'Agenzia per l'Italia Digitale. Costituisce l'elemento attraverso il quale il beneficiario riceve tutte le informazioni che caratterizzano il pagamento.

IUR: Identificativo Univoco della Riscossione. Identifica il versamento per l'istituto attestante il pagamento.

Codice di pagamento IRIS: Identifica il codice con cui è possibile visualizzare i dettagli del pagamento sul portale IRIS (accedendo alla sezione <https://iris.rete.toscana.it/public/ricercaPagamentoAnonimo.jsf>).

DETTAGLIO DEL PAGAMENTO

Causale

Anno di riferimento 2026
Causale Certificato di Destinazione Urbanistica
Importo 50,00

MODULO PER LA DICHIARAZIONE DI ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO			
Al Suap del Comune di SAN VINCENZO			
Il sottoscritto, consapevole che le false dichiarazioni, la falsità degli atti e l'uso di atti falsi sono puniti ai sensi del codice penale e che, se dal controllo effettuato, emergerà la non veridicità del contenuto di quanto dichiarato, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (Art. 75 e 76 dpr 28.12.2000 n. 445)			
TRASMETTE LA PRESENTE DICHIARAZIONE PER L'ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO ED A TAL FINE DICHIARA AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL DPR 28.12.2000 N. 445 QUANTO SEGUE			
Cognome	CONSALES	Nome	RICCARDO
Nato a	LIVORNO	Prov. LI	il 21/09/1960
Residente in	LIVORNO	Prov. LI	CAP 57127
Via/piazza	SABATINO LOPEZ		n. 6
Tel. 3483391335	Fax	Cod. fisc.	CNSRCR60P21E625T
Indirizzo email consales.riccardo@libero.it PEC: riccardo.consales@archiworldpec.it			
IN QUALITA' DI			
☐ Persona fisica ☐ Legale rappresentante / socio ☒ Insiore			
☐ Procuratore abilitato con atto redatto presso lo studio notarile repertorio N° del			
DELLA			
Forma giuridica	C.T.U.	Denomin.	incarico del Tribunale di Livorno
Sede legale nel Comune di	LIVORNO	Provincia	LI
Via/piaz.		N. civico	CAP 57100
Iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di		N. iscrizione registro	
Partita IVA		Codice Fiscale	
DICHIARA			
☒ di aver provveduto al pagamento dell'imposta di bollo ai sensi del dpr 642 del 26/10/1972 s.m.i. relativamente al procedimento telematico allegato alla presente dichiarazione per la richiesta di (citare il procedimento)			
Numero identificativo della marca da bollo		01250623242169	
☒ di essere a conoscenza che l'Autorità competente potrà effettuare controlli sulle pratiche presentate e pertanto si impegna a conservare il presente documento e a renderlo disponibile ai fini dei successivi controlli.			



AVVERTENZE:

- 1) Il presente modello, provvisto di bollo (annullato secondo le indicazioni di cui al punto 3) deve essere debitamente compilato e sottoscritto con firma digitale del/lei dichiarante/dichiaranti; o del procuratore speciale
- 2) deve essere allegato alla pratica presentata in modalità telematica e trasmesso attraverso PEC al Comune
- 3) l'annullamento del contrassegno telematico applicato nell'apposito spazio dovrà avvenire tramite apposizione, parte sul contrassegno e parte sul foglio, della data di presentazione

Il sottoscritto/i dichiara/dichiarano

☒ di essere informato/i ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196:

- di dover obbligatoriamente conferire i propri dati personali compilando il presente modulo
- che gli stessi dati saranno trattati dal Comune, quale Titolare, nonché dal Dirigente dello SUAP, quale Responsabile, in modo cartaceo e telematico, per le sole finalità istituzionali inerenti il rilascio del provvedimento unico finale;
- che il Comune potrà, ai sensi della vigente normativa, comunicare i suddetti dati a tutti gli Enti che dovranno intervenire nel procedimento, nonché diffondere gli stessi mediante programmi informativi;
- di poter conoscere, ai sensi dell'art. 7, l'esistenza dei propri dati personali, di poterli aggiornare, rettificare od integrare qualora fosse necessario, nonché di richiederne la cancellazione quando trattati in violazione di legge

Scheda Norma – PA03

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Ics	1.2	U1.5	Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale



Estratto catastale

Foglio n. 6 particelle n. , parte di n. 47,
81,454, 80, 87, 57, 77, 451, 452



Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	La proposta del Piano Attuativo riguarda un complesso intervento che comprende la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e turistico ricettivo a completamento del villaggio industriale di San Carlo e il riordino della viabilità di tra via Bernini e via Solvay, il potenziamento dei servizi e delle strutture.	
2. Norma	Gli obiettivi del progetto sono una modesta crescita sostenibile coerente con il disegno urbano ed omogenea all'impianto novecentesco, il potenziamento dei servizi pubblici e delle dotazioni collettive di tipo urbano, il rafforzamento delle attività turistico-ricettive volte alla valorizzazione delle risorse territoriali, naturali ed ambientali e la valorizzazione del rapporto funzionale tra il sistema insediativo ed il paesaggio agrario circostante. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.2, San Carlo. L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq. La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 1.000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero. Il numero di alloggi massimo consentito è di 20 unità ; L'altezza massima pari 2 piani . L'Indice di Copertura massimo: 30% L'intervento è subordinato alle realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: - strada pubblica in prolungamento della via Bernini e svincolo di innesto tra il nuovo tracciato e la via Solvay; - parcheggi pubblici per almeno 16 posti auto - verde pubblico per una superficie minima di 2.000 mq.	
3. Disposizioni specifiche	L'edificazione sarà localizzata lungo prolungamento di via Bernini. Dovranno essere previste tipologie insediative coerenti con il tessuto edilizio del villaggio. Il margine verso valle dovrà essere sistemato con alberature di specie appartenenti alla tradizione rurale del contesto.	
4. Prescrizioni per gli aspetti ambientali	Dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di salvaguardare l'efficienza della rete di deflusso delle acque meteoriche lungo il versante collinare. Al fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli, la realizzazione di volumi interrati è consentita purché non comporti significativi rimodellamenti del suolo. Dovranno essere salvaguardati i gruppi di alberature nella parte a monte.	
5. Vincoli e tutele	Nessun vincolo	 Tavola QC.1 vincoli

6. Condizioni alla trasformazione

Geologia/idraulica/sismica:

SINTESI QUADRO GEOLOGICO

GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area è suddivisa tra due formazioni geologiche diverse, separate da un contatto tettonico. La parte nord, corrispondente alla parte di monte, risulta caratterizzata dalla Formazione del Macigno [MAC], la restante, dalla Formazione delle Argille a palombini [APA]. Nella zona centrale dell'area, dove è presente una esile fascia alberata, sono osservabili, blocchi sciolti di materiale calcareo ed arenaceo. Da un punto di vista litologico entrambe le 2 formazioni sopra citate sebbene con percentuali diverse sono caratterizzate da argilliti.

GEOMORFOLOGIA: da un punto di vista geomorfologico non si rilevano elementi particolari ad eccezione di una scarpata morfologica, di circa 2 metri su cui insiste la fascia alberata centrale. Nella zona centrale del versante si osserva una morfologia ad impluvio.

PENDENZE: la fascia di monte in aderenza alla strada (via Solvay) presenta una pendenza inferiore al 15%, mentre a valle della scarpata richiamata in precedenza la pendenza risulta superiore con valori tra il 15 e 25%,

IDROGEOLOGIA E IDRAULICA:

Idrogeologia: permeabilità secondaria medio – bassa nella Formazione del Macigno e permeabilità secondaria da bassa a molto bassa nella Formazione delle Argille a Palombini. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi del D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007.

CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: in corrispondenza della fascia sotto via Solvay, in un piccolo ambito dove la scarpata stradale risulta più ripida, viene attribuita una classe di Pericolosità geologica elevata [G.3]. La restante area ricade in classe di Pericolosità geologica media [G.2].



Pericolosità Geologica PG2 ed in piccola parte PG3

PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: Assente

Battenti Tr 200: Assenza di battenti



Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto fattibile senza particolari condizionamenti.

FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: Condizionata F.G.3

Ai sensi della DPGR n°53/R/2011, si ricorda che nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per quanto sopra è necessario realizzare una specifica campagna geognostica e geofisica finalizzata a valutare le caratteristiche e le geometrie del substrato roccioso, la sua giacitura e gli spessori delle coperture detritiche. Deve essere opportunamente valutata la stabilità generale del sito per un conveniente intorno dato anche l'assetto morfologico e la eventuale presenza di falda. L'indagine in situ deve prevedere, tra l'altro, carotaggi continui attrezzati a piezometri.

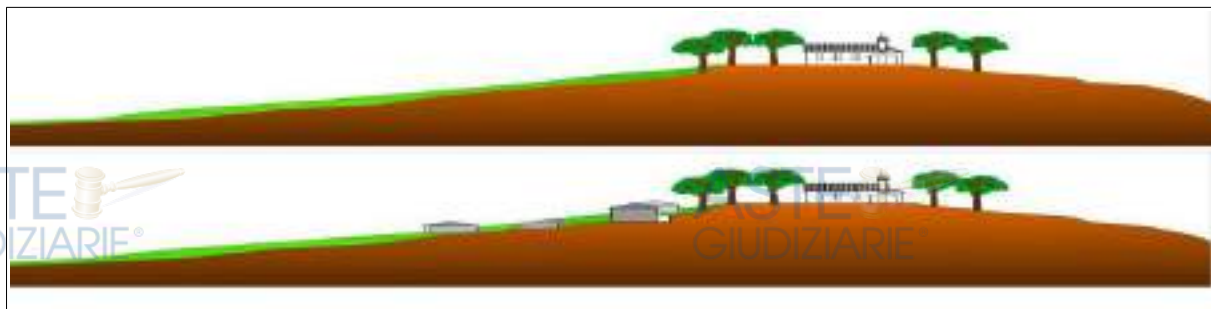
	FATTIBILITA' IDRAULICA Realizzabile dal punto di vista idraulico Non si applica la L.R. 41/2018
7. Valutazioni delle azioni	Nella sistemazione dei suoli dovrà essere mantenuta l'efficienza della rete di deflusso delle acque meteoriche lungo il pendio collinare. Dovranno essere salvaguardati i gruppi di alberature nella parte a monte In considerazione della necessità di approfondimenti conoscitivi per le analisi sulla sostenibilità ambientale da correlare alle successive fasi di sviluppo in dettaglio del progetto, il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto alle procedure di cui alla LRT n. 10/2010. Attualmente l'area, adiacente al centro abitato di San Carlo, è inedificata ed alberata nella parte a monte. L'intento del PO è quello di dare continuità al tessuto edilizio esistente ed alla maglia viaria locale, tutelando gli elementi di rilievo e rispettando la conformazione morfologica dei suoli. Previsione analoghe sono contenute nel RU. In variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica vigente.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento di nuova edificazione residenziale persegue l'intento di conformarsi con il tessuto del Villaggio di San Carlo salvaguardando e la tutelando l'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica. Il Piano Attuativo contribuirà al totale riordino della viabilità esistente e di progetto. L'obiettivo è volto alla sostenibilità ed è fondato sulla valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali a San Carlo. Promuove anche la crescita dei residenti stabili. Il Piano è coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

SCHEMA INQUADRAMENTO





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Visualizzazione bene

Utente inserimento Arch. Consales Riccardo - **Data inserimento** 30/04/2026 17:43:32 - **Data ultima modifica** 30/04/2026 17:51:16

Ruolo procedura	LI-EI-50-2023
Lotto	1
Localizzazione	Periferica
Destinazione	Zona di Agricola
Tipologia immobiliare	Terreno agricolo
Tipologia edilizia	Nessuna (terreno)
Tipologia costruttiva	
Dimensione	

Fabbricato

Provincia	Livorno (LI)
Comune	San Vincenzo - (Macroarea: Fascia costiera)
Indirizzo	Frazione San Carlo - Via San Bartolo
Latitudine	43,0946745203
Longitudine	10,5862708068

Anno costruzione o ristrutturazione	
Piani	0 fuori terra - 0 entro terra
Impianto centralizzato	
Impianto ascensore condominiale	

Dotazioni e impianti	
Altre Dotazioni impianti	

Stato manutenzione	interni - esterni
---------------------------	-------------------

Unità immobiliare

Tipo catasto	Terreni
Categoria catastale	Seminativo arborato
Classe	4
Anno ultimo intervento edilizio	
Superficie principale	mq

Accessori	
Altri accessori	

Superficie catastale	28160,00 mq
Superficie commerciale	mq (comprensiva dei vari accessori in base al loro rapporto mercantile)

Piano	
N° servizi igienici	



Impianti
Altri impianti

Stato manutenzione

Caratteristiche incidenti sul valore
Altre caratteristiche incidenti sul valore

Data della stima	30/04/2026
Metodica di stima	Stima con ausilio di Listini e quotazioni
Quota di proprietà	1/1
Valore di mercato stimato lordo	16.900,00 €
Costi regolarizzazione	
Debiti condominiali	

Valore netto di mercato	16.900,00 €
Primo prezzo base d'asta	14.370,00 €

Dati della vendita

Data aggiudicazione	
N° asta esperita	
Prezzo base d'asta esperita	€
Prezzo d'aggiudicazione	€

Visualizzazione bene

Utente inserimento Arch. Consales Riccardo - **Data inserimento** 30/04/2026 17:46:29 - **Data ultima modifica** 30/04/2026 17:51:48

Ruolo procedura	LI-EI-50-2023
Lotto	2
Localizzazione	Periferica
Destinazione	Altro (specificare) - Terreni edificabili e agricoli
Tipologia immobiliare	
Tipologia edilizia	
Tipologia costruttiva	
Dimensione	

Fabbricato

Provincia	Livorno (LI)
Comune	San Vincenzo - (Macroarea: Fascia costiera)
Indirizzo	Frazione San Carlo - Via San Bartolo
Latitudine	43,0990982047
Longitudine	10,5858216895

Anno costruzione o ristrutturazione	
Piani	0 fuori terra - 0 entro terra
Impianto centralizzato	
Impianto ascensore condominiale	

Dotazioni e impianti	
Altre Dotazioni impianti	

Stato manutenzione	interni - esterni
---------------------------	-------------------

Unità immobiliare

Tipo catasto	Terreni
Categoria catastale	Seminativo arborato
Classe	4
Anno ultimo intervento edilizio	
Superficie principale	mq

Accessori	
Altri accessori	

Superficie catastale	50650,00 mq
Superficie commerciale	mq (comprensiva dei vari accessori in base al loro rapporto mercantile)

Piano	
N° servizi igienici	



Impianti
Altri impianti

Stato manutenzione

Caratteristiche incidenti sul valore
Altre caratteristiche incidenti sul valore

Data della stima	30/04/2026
Metodica di stima	Stima con ausilio di Listini e quotazioni
Quota di proprietà	1/1
Valore di mercato stimato lordo	1.361.000,00 €
Costi regolarizzazione	
Debiti condominiali	

Valore netto di mercato	1.361.000,00 €
Primo prezzo base d'asta	1.157.000,00 €

Dati della vendita

Data aggiudicazione	
N° asta esperita	
Prezzo base d'asta esperita	€
Prezzo d'aggiudicazione	€



Visualizzazione bene

Utente inserimento Arch. Consales Riccardo - **Data inserimento** 30/04/2026 17:49:27 - **Data ultima modifica** 30/04/2026 17:52:24

Ruolo procedura	LI-EI-50-2023
Lotto	3
Localizzazione	Periferica
Destinazione	Zona di Agricola
Tipologia immobiliare	Terreno agricolo
Tipologia edilizia	
Tipologia costruttiva	
Dimensione	

Fabbricato

Provincia	Livorno (LI)
Comune	San Vincenzo - (Macroarea: Fascia costiera)
Indirizzo	Frazione San Carlo - Via San Bartolo
Latitudine	43,0959436917
Longitudine	10,5871934867

Anno costruzione o ristrutturazione	
Piani	0 fuori terra - 0 entro terra
Impianto centralizzato	
Impianto ascensore condominiale	

Dotazioni e impianti	
Altre Dotazioni impianti	

Stato manutenzione	interni - esterni
---------------------------	-------------------

Unità immobiliare

Tipo catasto	Terreni
Categoria catastale	Seminativo arborato
Classe	4
Anno ultimo intervento edilizio	
Superficie principale	mq

Accessori	
Altri accessori	

Superficie catastale	44990,00 mq
Superficie commerciale	mq (comprensiva dei vari accessori in base al loro rapporto mercantile)

Piano	
N° servizi igienici	



Impianti
Altri impianti

Stato manutenzione

Caratteristiche incidenti sul valore
Altre caratteristiche incidenti sul valore

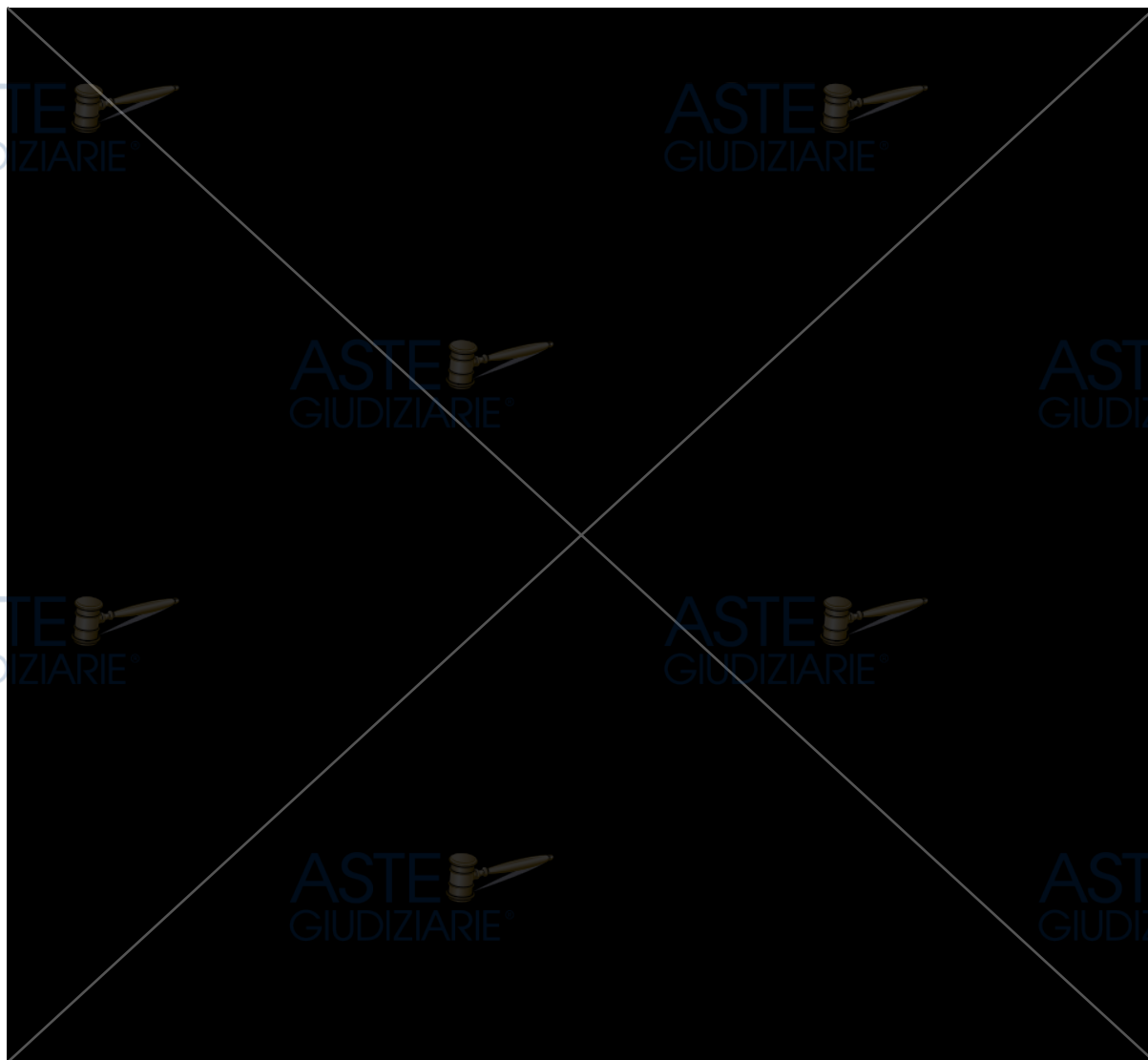
Data della stima	30/04/2026
Metodica di stima	Stima con ausilio di Listini e quotazioni
Quota di proprietà	1/1
Valore di mercato stimato lordo	113.000,00 €
Costi regolarizzazione	
Debiti condominiali	

Valore netto di mercato	113.000,00 €
Primo prezzo base d'asta	96.000,00 €

Dati della vendita

Data aggiudicazione	
N° asta esperita	
Prezzo base d'asta esperita	€
Prezzo d'aggiudicazione	€







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: RICCARDO CONSALES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad

ASTE
GIUDIZIARIE®

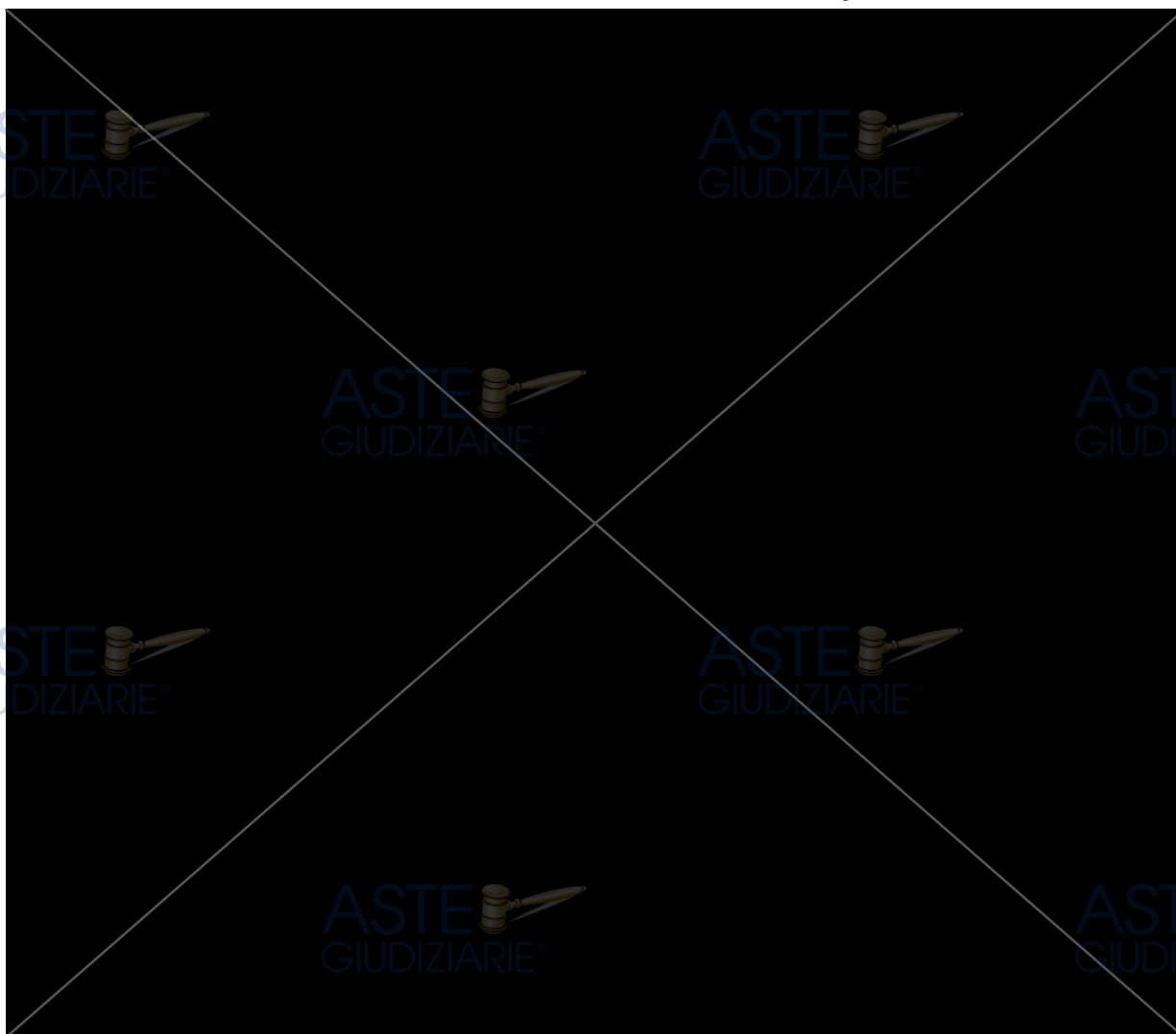
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: RICCARDO CONSALLES Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56181c989369125dac2022c0177188ad



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®