
Esecuzione immobiliare promossa da

contro

(N. 79/2012 R.E.)

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA REDATTA
IN SOSTITUZIONE DI QUELLA DEPOSITATA IL 29/09/2014**

La sottoscritta CTU riesaminando nel corso della stesura della relazione di divisione giudiziale (causa n. 6910/2014 R.G.C.) la relazione tecnica-estimativa depositata in data 19 settembre 2017, si è resa conto di avere allora inavvertitamente commesso un errore nella determinazione del valore della quota oggetto del PRIMO LOTTO (quesito n. 11) calcolata pari a $\frac{2}{4}$ dell'intero anzichè a $\frac{4}{12}$ e di avere conseguentemente indicato come valore di stima l'importo di € 800,00 anziché l'importo, arrotondato, di € 500,00=.

Pertanto la scrivente ha provveduto a redigere in sostituzione di quella del 29 settembre 2014 una nuova edizione della perizia identica alla precedente salvo la rettifica di detto errore. Le parti corrette sono evidenziate con una riquadratura.

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

La sottoscritta nominata esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E. in data 4 maggio 2013, ha prestato giuramento

all'udienza del giorno 20 successivo. La relazione peritale fu depositata in data 22 agosto 2014, dopo che in data 20 agosto 2014 la sottoscritta ne aveva inviato copia alle parti.

In ottemperanza a quanto richiesto dal quesito n. 11) gli immobili pignorati furono suddivisi in sette lotti, distinti con i numeri da 1) a 7).

Il Settimo Lotto risulta composto solo dalla particella 716 del foglio 26 di Capannoli indicata nel pignoramento trascritto a Volterra il 16 maggio 2012 al n. 2495 di particolare (doc. "6"). Dalle ricerche effettuate negli atti del Catasto (doc. "13") non risulta che tale particella sia mai esistita e pertanto il Lotto n. 7 non è stato periziato.

I beni del Terzo Lotto erano già stati stimati dalla sottoscritta con perizia redatta e depositata nel novembre 2009 per l'esecuzione n. 51/2008. Tuttavia, in considerazione sia della mutate condizioni dei beni accertate nel corso delle nuove operazioni peritali, sia delle variazioni intervenute nel mercato immobiliare nel corso degli ultimi anni, la sottoscritta ha ritenuto opportuno periziare ex novo anche quei beni, aggiornandone la valutazione. In data 18 settembre 2014 l'avv. [REDACTED] e l'avv. [REDACTED] in qualità di procuratori di [REDACTED], di [REDACTED] e di [REDACTED], vista la relazione peritale inviata loro il giorno 20 agosto, hanno trasmesso una nota alla sottoscritta rilevando come «*le particelle pignorate n. 108 e 110 del Foglio 2 del Comune di Peccioli ed evindenziate in giallo nella planimetria che si allega costituiscano l'alveo del nuovo fosso artificiale denominato "Fosso Recinaio". Come risulta dalla predetta planimetria l'alveo del predetto fosso in passato interessava altre particelle (nella planimetria evidenziate di colore arancione) ed è stato*

verbale di ricognizione
particelle pignorate n

e della loro obiettivamente
portuno scorporarle dal Te

e della loro obiettivamente
portuno scorporarle dal Te

14 luglio 2014 a 

14 luglio 2014 a 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ore 8,30.

2) *Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo, qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex 560 c.p.c.*

I sopralluoghi sono stati effettuati senza incontrare ostacoli.

3) *Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.*

Il pignoramento colpisce beni ubicati nei Comuni di Pontedera, Terricciola, Peccioli e Capannoli. Conseguentemente esso è stato trascritto presso le conservatorie (i) di Pisa per un'area in Comune di Pontedera, (ii) di Livorno per i beni nei Comuni di Terricciola e Peccioli e (iii) di Volterra per i beni in Comune di Capannoli.

oooooooooooo

PRIMO LOTTO

Bene in Comune di Pontedera

riportato nella trascrizione eseguita a Pisa il 15 maggio 2012 al n. 5544

PRIMO LOTTO - Quota indivisa di 4/12 della piena proprietà dell'area identificata nella nota di trascrizione del pignoramento (doc. "2") come

mappale 361 sub 17 del foglio 35 del Catasto Fabbricati.

Evoluzione dal ventennio

Al ventennio [REDACTED] era titolare della quota indivisa di 4/12 dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati dai mappali graffiati 361 sub 6 e 361 sub 10, pervenutagli quanto alla quota di 3/12 con atto Ebner 23 marzo 1978 registrato a Pontedera il 7 aprile 1978 al n. 2584 vol. 194 e quanto alla quota di 1/12 per successione della moglie [REDACTED] apertasi a Pontedera il 13 dicembre 1980 come da denuncia registrata a Pontedera al n. 38 vol. 564 (doc. "2").

Con denuncia di variazione n. 2079 del 7 dicembre 1992 l'unità immobiliare si è frazionata e ha originato, inter alia, il mappale 361 sub 17 oggi pignorato (doc. "15").

Da allora nessuna variazione, né soggettiva né oggettiva, è avventa nello stato del bene (docc. "2" e "19").

oooooooooooo

SECONDO LOTTO

Beni in Comune di Terricciola

elencati nella trascrizione eseguita a Livorno il 4 giugno 2012 al n. 5758 in rettifica della nota n. 5228 del 23 maggio 2012.

SECONDO LOTTO - Quota indivisa di 2/4 della piena proprietà dei beni immobili identificati nella nota di trascrizione del pignoramento (doc. "3") come segue:

Catasto Terreni - foglio 1, particelle 24 - 533 - 534 - 537 - 538 - 539 - 695 sub 1.

Evoluzione dal ventennio

Al ventennio i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] erano proprietari, per 1/2 ciascuno, dei beni rappresentati al Catasto Terreni dalle particella 1 di mq 1.850 - 2 di mq 2.810 - 5 di mq 2.215 - 6 di mq 160 - 7 di mq 790 - 8 di mq 430 - 24 di mq 840 - 315 di mq 1.910 - 342 di mq 540=. Ad eccezione delle particelle 2, 24 e 315 tutte le altre risultavano gravate da un livello a favore della [REDACTED] (doc. "8").

Con frazionamento n. 2795 del 27 settembre 1996 la particella 315 di mq 1.910 si è frazionata originando le particelle 533 di mq 1.280 e 534 di mq 630 (doc. "8").

Con verifica straordinaria n. 23 del 19 ottobre 1996 le particelle 1 di mq 1.850 - 5 di mq 2.215 - 6 di mq 160 - 7 di mq 790 - 8 di mq 430 - 342 di mq 540 furono soppresse e accorpate a formare la particella 539 di mq 5.985 (doc. "8").

Con verifica straordinaria n. 24 del 19 ottobre 1996 la particella 2 di mq 2.810 fu frazionata e sostituita le particelle 537 di mq 2.150 e 538 di mq 660 (doc. "8").

Per successione di [REDACTED] apertasi il 4 novembre 1999, come da testamento pubblicato con verbale Michelangeli 22 marzo 2000 trascritto a Livorno il 6 aprile 2000 al n. 2882 di particolare e denuncia di successione registrata a Pontedera il 28 aprile 2000 al n. 7 vol. 924 trascritta a Livorno il 27 dicembre 2000 al n. 12577 di particolare, i diritti ad esso spettanti si sono devoluti: quanto all'usufrutto vitalizio alla vedova [REDACTED] e quanto alla nuda proprietà ai figli [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro (doc. "3").

Il verbale di pubblicazione del testamento è stato trascritto il 6 aprile 2000

anche al n. 2883 di particolare come accettazione espressa dell'eredità (doc. "3").

Per successione di [REDACTED] apertasi il 21 novembre 2001, come da testamento pubblicato con verbale Gaudio 24 gennaio 2002 trascritto a Livorno il giorno 29 successivo al n. 984 di particolare e denuncia di successione registrata a Pontedera il 20 maggio 2002 al n. 17 vol. 986 trascritta a Livorno il 9 dicembre 2002 al n. 12440 di particolare, i diritti ad essa spettanti si sono devoluti ai figli [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro. La voltura della riunione di usufrutto fu introdotta negli atti catastali con nota di voltura n. 132970/2002 (docc. "3" e "8").

Con voltura d'ufficio n. 4523 del 15 giugno 2011 introdotta su istanza di parte n. 139218/2011 cui è allegata una Dichiarazione di Inesistenza di Livello rilasciata il 13 ottobre 2004 dal Direttore dell' [REDACTED] il [REDACTED] fu depennata dall'intestazione catastale della particella 539 la [REDACTED] (rectius [REDACTED]) di [REDACTED] che fino a quel momento vi figurava in qualità di *concedente* di livello (docc. "7" e "8").

Con tipo mappale n. 106074 del 26 giugno 2016 furono soppresse le particelle 538 di mq 660 e la particella 539 di mq 5.985=. La particella 538 fu sostituita dalla particella 708 di pari consistenza. La particella 539 fu sostituita dalle particelle 709 di mq 272 e 695 di mq 5.713=. Contestualmente le particelle 695 e 708 passarono in carico alla partita speciale 1 (doc. "8").

Con denuncia accatastamento n. 2872 del 22 novembre 2011 fu censita al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare mappale 695 sub 1 con attribuzione di

rendita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 (doc. "16").

Con denuncia di variazione n. 13819 del 23 luglio 2012 il mappale 695 sub 1 è stato soppresso e sostituito dai mappali 695 sub 2, 695 sub 3 e dal mappale 695 sub 4 censito come bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3 (docc. "16" e "29").

Con denuncia di accatastamento n. 1574 del 23 luglio 2012 fu censito al Catasto Fabbricati il mappale 708 (doc. "16").

Dalle surriportate variazioni soggettive e oggettive avvenute nel ventennio risulta che i beni pignorati del secondo lotto, intestati al signor [REDACTED] per la quota di 2/4, hanno oggi la rappresentazione catastale seguente:

Catasto Terreni - foglio 1, particelle 24, 533, 534, 537 e 709

Catasto Fabbricati - foglio 1, mappali 695 sub 2, 695 sub 3 e 708,

I mappali 695 sub 2 e 695 sub 3 hanno entrambi diritto alla corte 695 sub 4 (docc. "3" e "19").

TERZO LOTTO

Beni in Comune di Peccioli

elencati nella trascrizione eseguita a Livorno il 4 giugno 2012 al n. 5758 in rettifica della nota n. 5228 del 23 maggio 2012

TERZO LOTTO - Quota indivisa di 2/4 della piena proprietà dei beni immobili identificati nella nota di trascrizione (doc. "3") come segue:

- Catasto Terreni - foglio 2, particelle 41 - 57 - 97 - 98 - 109 - 111 - 118 - 119 - 120 - 133 - 153 - 155 - 156;
- Catasto Fabbricati - foglio 2, mappali 137 sub 2 - 137 sub 5 - 137 sub 6.

Evoluzione dal ventennio

particelle 7 di mq 1
mq 69.340 - 32 di mq

[REDACTED]

gosto 2003 furono fraziona

agosto 2003 furono fraziona
mq 31.590=. La particella

94 di mq 2.000; la
00 (doc. "9").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con tipo n. 138238 c
mq 26.650 e la par

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

orno 12 successivo al
[REDACTED] e [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verificate le suddette variazioni soggettive e oggettive avvenute nel ventennio, la sottoscritta conferma che la titolarità e la rappresentazione catastale attuale dei beni del terzo lotto coincidono con quelle riportate nel verbale di pignoramento (docc. "3" e "19").

○○○○○○○○○○○○○○○○○○

Beni in Comune di Capannoli

Quarto lotto - Quota indivisa di 2/4 della piena proprietà dei beni immobili identificati nella nota di trascrizione (doc. "6") come segue:

- Quinto lotto** - Quota indivisa di 2/4 della piena proprietà dei beni immobili identificati nella nota di trascrizione come segue:

- Sesto lotto** - Quota indivisa di 2/4 della piena proprietà di un'area identificata nella nota di trascrizione come segue:

- ## Evoluzione dal ventennio

foglio 16, particelle 100 di mq 4860 - 101 di mq 420 - 231 di mq 350 - 218

di mq 150 - 249 di mq 2.210 - 250 di mq 850,

foglio 24, particella 477 di mq 3.400,

foglio 26, particelle 82 di mq 4.800 - 84 sub 2 (con diritto alla corte particella 213 di mq 320) - 87 di mq 650 - 113 di mq 7.500 - 173 di mq 3.490 - 176 di mq 18.430 - 205 di mq 280 - 207 di mq 2.720 - 208 di mq 2.430 - 211 di mq 40 - 237 di mq 460 (docc. "11" e "12").

B) al ventennio i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] erano proprietari, in parti uguali tra loro, dei beni acquistati con atto Ebner 22 febbraio 1978 repertorio n. 33226, rappresentati al Catasto Terreni come segue:

foglio 16, particelle 85 di mq 6.340 - 86 di mq 1.910 - 87 di mq 6.000 - 218 di mq 150 - 249 di mq 2.210 - 250 di mq 850 (doc. "11").

C) al ventennio i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] erano proprietari, per 1/2 ciascuno, dei beni da essi acquistati con atto Michelangeli 29 novembre 1973 repertorio n. 117720, rappresentati al Catasto Terreni come segue:

foglio 22, particelle 144 di mq 3.160 - 145 di mq 2.200 - 146 di mq 8.050 - 147 di mq 4.720,

foglio 26, particelle 84 sub 1 (con diritto alla corte particella 213 di mq 320) - 84 sub 3 (con diritto alla corte particella 213 di mq 320) - 85 di mq 5.980 - 86 di mq 1.350 - 174 di mq 4.550 - 175 di mq 10.920 - 203 di mq 300 - 209 di mq 10.409 - 212 di mq 80 (doc. "11").

Per successione di [REDACTED] apertasi il 4 novembre 1999, come da testamento pubblicato con verbale Michelangeli 22 marzo 2000 trascritto a Volterra il 20 aprile 2000 al n. 1946 di particolare e denuncia di

esso spettanti sui bo
all'usufrutto vitalizio

002 al n. 6795 di particolare
ti ai figli A [REDACTED] e [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it
foglio 26 furono

foglio 26 furono

In conclusione, dopo le suelencate variazioni soggettive e oggettive avvenute nel ventennio, [REDACTED] risulta oggi proprietario della quota di 2/4 di tutte le particelle pignorate incluse nei lotti quarto, quinto e sesto della presente perizia (docc. "6" e "19").

OTTAVO LOTTO - Quota indivisa di 2/4 della piena proprietà dei beni

Al ventennio i fratelli

Al ventennio i fratelli

[REDACTED]

embre 2002 fu frazionata
alia, la particella 68 di mq 3

alia, la particella 68 di mo

ASTE
gennaio 2013 da [studiariet.it](http://www.studiariet.it)

signor [REDACTED], è stato convenuto che le particelle 108 e 110 del foglio 2 di Peccioli sono parte di un nuovo tratto del Fosso Recinaio di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato e che con successiva Determina del Direttore della Direzione Regionale Toscana e Umbria si procederà all'acquisizione del tracciato in questione (doc. "52").

In considerazione di quanto sopra le particelle 108 e 110 non vengono ulteriormente periziate né valutate.

4) Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

Le variazioni intervenute nei censimenti catastali dei beni dopo il pignoramento sono già state precisate in risposta al precedente quesito n. 3).

5) Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

PRIMO LOTTO - In Comune di Pontedera, località La Borra - via del Crocicchio, la quota indivisa di 4/12 della piena proprietà di un'area di forma rettangolare rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 35 dal mappale 361 sub 17 di circa 160 metri quadrati censita come area urbana senza redditi.

Confinata da [REDACTED], [REDACTED] et al., s.s.a.

Detti diritti pervennero ad [REDACTED] quanto alla quota di 3/12 con atto

apertasi a
registrata a Pontedera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ne, due bagni, due
deposito, servizio

ne, due bagni, due
deposito, servizio

mq 125 costruito nel
d) da una tettoia di

mq 125 costruito nel
d) da una tettoia di

mq 125 costruito nel
d) da una tettoia di

mq 125 costruito nel
d) da una tettoia di

mq 125 costruito nel
d) da una tettoia di

mq 125 costruito nel
d) da una tettoia di

distinti con le lettere da a) a
fabbricati come segue:

- distinti con le lettere da a) a
fabbricati come segue:

alla corte comune
censibile.

alla corte comune
censibile.

alla corte comune
censibile.

a.2) altro appartamento di abitazione costituente l'estrema porzione est dello stesso fabbricato. Composto al piano primo da quattro vani utili, cucina, corridoio e bagno ed al piano terreno da nove vani adibiti a deposito. Si accede all'appartamento dall'area cortilizia mediante passo e scala a comune con l'appartamento centrale di proprietà di terzi estranei. Costituisce parte integrante di questa unità immobiliare anche un vano rimessa ubicato nel corpo di fabbrica separato già menzionato al punto a). Rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 2 dal mappale 137 sub 5 di categoria A/2 di 1^a classe con la consistenza di vani 8 e la rendita di € 495,80=, con diritto alla corte rappresentata dal mappale 137 sub 1 bene comune non censibile nonché alla corte e scala comuni rappresentate dal mappale 137 sub 4;

a.3) fabbricato ad uso magazzino composto da due vani al piano terreno e due vani al piano primo, questi ultimi accessibili solo mediante scala a pioli. Rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 2 dal mappale 137 sub 6 di categoria C/2 di 1^a classe con la consistenza di mq 118 e la rendita di € 444,88=, con diritto alla corte rappresentata dal mappale 137 sub 1 bene comune non censibile.

b) Terreni

b.1) tre corpi di terreno incolto di complessivi mq 3.395 disposti intorno alla menzionata corte comune distinta dal mappale 137 sub 1. Rappresentati nel foglio 2 del Catasto Terreni dalle particelle 57, 119, 120, 133, 153 e 155 con i complessivi redditi dominicale di € 16,40 e agrario di € 7,38.

b.2) alcuni fustoli di terreno incolto, complessivamente estesi 785 metri quadrati posti a ovest della strada provinciale della Fila. Rappresentati nel foglio 2 del Catasto Terreni dalle particelle 109, 111 e 156 con i complessivi

redditi dominicale di € 1,59 e agrario di € 2,14.

b.3) un corpo di terreni agricoli investiti in parte a vigneto e in parte a noceto da legno complessivamente estesi 4,4350 ettari. Rappresentato nel foglio 2 del Catasto Terreni dalle particelle 41, 97, 98 e 118 con i complessivi redditi dominicale di € 194,16 e agrario di € 104,17.

I beni di cui ai punti a) e b.1) sono confinati da strada provinciale della Fila, [REDACTED], s.s.a.

I terreni di cui al punto b.2) sono confinati da pista ciclabile, [REDACTED] e [REDACTED], fosso Recinaio, s.s.a.

I terreni di cui al punto b.3) sono confinati da strada vicinale da Casa Frati a Santa Barbara, [REDACTED], s.s.a.

Il tutto pervenuto a [REDACTED] come segue:

- quanto ai diritti sulla particella 155 del foglio 2 del Catasto Terreni con atto Gaudiano 7 novembre 2007 trascritto a Livorno il giorno 12 successivo al n. 12672=;
- quanto ai diritti su tutti gli altri beni con patto di riservato dominio a favore dell'[REDACTED] per atto Gambini 31 ottobre 1974 trascritto a Livorno il 19 novembre 1974 al n. 6593. La cancellazione della condizione sospensiva a favore dell'[REDACTED] è stata annotata in Conservatoria il 5 dicembre 1996 al n. 2883.

QUARTO LOTTO - In Comune di Capannoli, località Mochi, la quota indivisa di 2/4 della piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo di complessivi 6.194 metri quadrati e da porzione di un maggior fabbricato su due piani fuori terra con aree scoperte e locali di deposito annessi.

Il tutto confinato da strada vicinale di Val di Rio, [REDACTED] e [REDACTED], s.s.a.

L'appezzamento di terreno, occupato in parte da piante di olivo, è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 26 dalle particelle 237 e 620 con i complessivi redditi dominicale di € 32,87 e agrario di € 23,40=.

L'appartamento è composto al piano primo da quattro vani utili, cucina, bagno e ingresso-corridoio; al piano terreno da due locali di sgombero, un bagno e un ripostiglio sottoscala. I piani terreno e primo sono collegati tra loro da una scala interna. Il primo piano è direttamente accessibile dal cortile mediante scala esterna.

I due locali di deposito coprono, rispettivamente, una superficie di circa 25 e circa 50 metri quadrati. Sono inoltre annesse all'appartamento due aree scoperte in pertinenza esclusiva; una adiacente all'unità immobiliare sul lato est; l'altra, distaccata, a sud del fabbricato.

Al Catasto Fabbricati l'appartamento e gli annessi sono rappresentati nel foglio 26 dal mappale 619 sub 1 di categoria A/2 di 2^a classe con la consistenza di 7 vani e la rendita di € 831,50.

Il diritto di proprietà è pervenuto a [REDACTED] come segue:

- in parte per (i) successione del padre [REDACTED] apertasi il 4 novembre 1999, come da testamento pubblicato con verbale Michelangeli 22 marzo 2000 trascritto a Volterra il 20 aprile 2000 al n. 1946 di particolare e denuncia di successione registrata a Pontedera il 28 aprile 2000 al n. 7 vol. 924 trascritta a Volterra il 16 dicembre 2000 al n. 5933 di particolare, e (ii) successiva riunione di usufrutto in morte della madre Fiorentini Natala;
- in parte con atto di compravendita Michelangeli 29 novembre 1973

rep. n. 117720.

QUINTO LOTTO - In Comune di Capannoli, località varie, la quota indivisa di 2/4 della piena proprietà di un compendio di terreni agricoli a varia coltura, in parte pianeggianti e in parte declivi, suddiviso in tre corpi separati rispettivamente estesi ha 2,3090=, ha 1,8130= e ha 6,7330=.

Il corpo di ha 2,3090 è ubicato in località La Sughera ed è confinato da [REDACTED] strada di San Pietro, [REDACTED], [REDACTED], s.s.a. E' rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 16 dalle particelle 85, 86, 87, 100, 101, 218, 231, 249, 250;

il corpo di ha 1,8130 è ubicato in località Il Palazzetto ed è confinato da strada vicinale di Val di Rio, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], s.s.a. E' rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 22 dalle particelle 144, 145, 146 e 147;

il corpo di ha 6,7330 è ubicato in località Mochi ed è confinato da altra proprietà [REDACTED], [REDACTED] strada vicinale di Val di Rio, [REDACTED], strada vicinale di Val di Rio, s.s.a. E' rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 26 dalle particelle 82, 86, 87, 113, 173, 174, 175, 176, 207, 208, 209.

Il tutto per una complessiva superficie di h 10,8550 con i redditi dominicale di € 606,01 e agrario di € 413,17=.

Il diritto di proprietà è pervenuto a [REDACTED] come segue:

- in parte per (i) successione del padre [REDACTED] apertasi il 4 novembre 1999, come da testamento pubblicato con verbale Michelangeli 22 marzo 2000 trascritto a Volterra il 20 aprile 2000 al n. 1946 di particolare e denuncia di successione registrata a Pontedera il 28 aprile 2000 al n. 7

a Pontedera il 28 aprile 2000 al n. 7 vol. 924 trascritta a Volterra il 16 dicembre 2000 al n. 5933 di particolare, e (ii) successiva riunione di usufrutto in morte della madre [REDACTED] avvenuta il 21 novembre 2001.

6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, 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.

SERVITU'

PRIMO LOTTO

Con l'atto autenticato Martini 30 dicembre 1992 trascritto a Pisa il 26 gennaio 1993 al n. 736 di particolare fu costituita servitù di passo con ogni idoneo mezzo a carico della striscia di terreno identificata dal mappale 361 sub 12 (oggi mappale 361 sub 17), a favore dell'unità immobiliare - estranea alla presente procedura - distinta dai mappali graffiati 361 sub 6 e 361 sub 11 (successivamente soppressi e sostituiti dal mappale 361 sub 22). Contestualmente fu inoltre dato atto dell'esistenza di una servitù di passo precedentemente costituita per garantire il collegamento con la pubblica via (doc. "2").

TERZO LOTTO

Con l'atto Gaudiano 7 novembre 2007 trascritto a Livorno giorno 12 successivo al n. 12672, è stata estinta una servitù di passo pedonale e carrabile costituita con precedente atto 13 marzo 2007 ai rogiti dello stesso notaio. Contestualmente è stata costituita nuova servitù di passo a carico di alcune aree in Comune di Peccioli oggi pignorate (foglio 2 - particelle 57, 119 e 155 del Catasto Terreni e particella 137 sub 1 del Catasto Fabbricati) a favore di beni estranei all'odierna procedura esecutiva (foglio 2 - particella 137 sub 3 del Catasto Fabbricati e particelle 154, 152 e 136 del Catasto Terreni). Il tutto da esercitarsi con le modalità precisate nell'atto e riportate anche al quadro D della nota di trascrizione (doc. "3").

OCCUPAZIONE

I beni pignorati sono tutti nella libera disponibilità dell'esecutato e degli altri comproprietari ad eccezione di quelli in appresso precisati.

Appezamento di terreno di mq 11.200 in Comune di Capannoli rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 16 dalle particelle 85 e 100 (QUINTO LOTTO).

Detto terreno è stato concesso in affitto a [REDACTED] dai comproprietari pro tempore [REDACTED] e [REDACTED] con contratto stipulato il 6 marzo 2007 registrato a Pontedera il giorno 1° aprile 2009, per la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula e per il canone annuo di € 50,00=. Il contratto "è da considerarsi rinnovato tacitamente per periodi equivalenti successivi, nel caso in cui una delle parti non presenti disdetta un mese prima della data di scadenza". Pur contenendo pattuizioni in deroga a quanto previsto dalla legge 203/1982, il contratto è stato stipulato senza l'assistenza

○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0000000000

○○○○○○○○

○○○○○○○○○○

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare è nel possesso del comproprietario esecutato [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oooooooo

Appartamento di abitazione in Comune di Peccioli rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 2 dal mappale 137 sub 5 (TERZO LOTTO).

L'unità immobiliare è occupata senza titolo dal signor [REDACTED].

Nel corso delle operazioni peritali del giorno 22 luglio 2014 il comproprietario [REDACTED] ha consegnato alla sottoscritta la fotocopia di un documento di nove pagine intitolato "locazione abitativa di natura transitoria" con il quale apparentemente i comproprietari intendevano locare l'unità immobiliare al signor [REDACTED]. Il documento, non registrato, appare però incompleto, ed è firmato solo della comproprietaria [REDACTED]. All'apparenza tale occupazione non è opponibile ai creditori (doc. "47").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SECONDO LOTTO

Dalla visura del titolo depositato presso la Conservatoria di Livorno è risultato che con scrittura privata autenticata Michelangeli 3 giugno 1992 trascritta a Livorno il giorno 12 successivo al n. 4393 di particolare (doc. "3"), i signori [REDACTED] e [REDACTED], in seguito alla presentazione di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale finalizzato alla costruzione del capannone rimessa, si sono impegnati, tra l'altro, a non frazionare il fondo per dieci anni *"ad eccezione di una striscia di terreno della larghezza di ml. 5 che dovrà essere ceduta al Comune di Terricciola per tutta la lunghezza nel lato est della particella 315 per la modifica della strada vicinale del Poder Nuovo; condizione particolare richiesta dal Comune di Terricciola"*.

La modifica catastale della strada è di fatto avvenuta ed è graficamente rilevata nella mappa catastale (doc. "23").

Con tipo di frazionamento n. 2795 del 27 settembre 1996 la particella 315 del foglio 1, di proprietà dei Concessionari, è stata soppressa e sostituita dalle particelle 534 (la striscia di terreno richiesta dal Comune) e 533 (doc. "8"); contestualmente nello stesso foglio è stato scorporato il tratto terminale dismesso dalla strada vicinale del Poder Nuovo fino all'innesto con la strada di San Pietro cui è stato assegnato il numero di mappa 532 (doc. "23").

Dagli atti consultati non risulta che la rettifica della strada sia mai stata perfezionata e la particella 534 (oggi pignorata) è risulta ancora intestata al debitore e agli altri aventi causa di [REDACTED] e di [REDACTED] mentre la particella 532 è intestata "Reliquato di Strade Pubbliche"

(doc. "14").

8) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Dalle certificazioni ipotecarie risultano le seguenti formalità.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa

- pignoramento notificato il 5 marzo 2012 e trascritto il 15 maggio 2012 al n. 5544 di particolare Grava il bene del primo lotto (doc. "2").

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno

- ipoteca giudiziale iscritta il 23 marzo 2012 al n. 595 di particolare a favore di [REDACTED] (domiciliata in [REDACTED] - [REDACTED]) in forza di decreto ingiuntivo 1 dicembre 2010 del Tribunale di Pisa - Sezione Distaccata di Pontedera a garanzia della complessiva somma di € 8.000,00 e di € 73.200,55 per capitale. Grava beni del secondo lotto (doc. "3");

- pignoramento notificato il 29 febbraio 2008 trascritto il 27 marzo 2008 al n. 3088 di particolare a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Grava i beni del terzo e dell'ottavo lotto (doc. "3")

- pignoramento notificato il 5 marzo 2012 trascritto il 4 giugno 2012 al n. 5758 di particolare a rettifica di quello trascritto il 23 maggio 2012 al n. 5228 di particolare a favore di [REDACTED]. Grava i beni del secondo, del terzo e dell'ottavo lotto (doc. "3")

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra

- ipoteca giudiziale iscritta il 21 marzo 2012 al n. 267 di particolare a favore

di [REDACTED] (domiciliata in [REDACTED] - [REDACTED]) in forza di decreto ingiuntivo 1 dicembre 2010 del Tribunale di Pisa - Sezione Distaccata di Pontedera a garanzia della somma di € 25.000,00 per capitale e totale. Grava beni del quinto lotto (doc. "6");

• pignoramento notificato il 5 marzo 2012 trascritto il 16 maggio 2012 al n. 2495 di particolare a favore di [REDACTED]. Grava i beni del quarto, del quinto, del sesto, del settimo lotto (docc. "6")

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU.

Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

PRIMO LOTTO

E' costituito da un'area inedita in Comune di Pontedera appartenente all'UTOE 1B-La Borra, ricadente in zona B sottozona B2-Insedimenti recenti da completare. L'edificabilità è esaurita. Trattandosi di area urbana non è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.

SECONDO LOTTO

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terricciola sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione edilizia n. 131 del 5 agosto 1978 relativa al risarcimento del tetto del fabbricato principale (doc. "36").
- Autorizzazione edilizia n. 158 del 10 agosto 1983 relativa alla manutenzione straordinaria del fabbricato principale (doc. "37").

- I fabbricati del terzo lotto sono tutti di vecchia costruzione, certamente antecedente al 1° settembre 1967 e per nessuno di essi è stato possibile

e precisamente la D
opere di opere di

Sull'area cortilizia di pertinenza dei fabbricati accatastati sono stati costruiti, in epoche imprecisate, altri manufatti, a carattere precario e di infimo valore, sulla cui regolarità edilizia la sottoscritta non è in grado di pronunciarsi. Alla luce dei colloquio avuto con il tecnico comunale, la sottoscritta non può escludere che almeno alcuni di essi – ancorché effettivamente abusivi – possano essere sanati.

a funzione agricola" (doc.  GIUDIZIARIE.it)

GIUDIZIARIE.it

All'appartamento sono annessi due manufatti ad uso di deposito di vecchia costruzione, che già in precedenza erano rilevati nella mappa catastale. Tali manufatti, sono stati recentemente oggetto di interventi di risanamento e di

planimetria catastale;
 possa essere sanato.

QUINTO LOTTO

a, in parte in territorio aperto
area a prevalente funzione a

10) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi),

ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Si veda la risposta al quesito che precede.

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto nonché dello stato di conservazione e manutenzione dei singoli beni, le valutazioni sono state effettuate sulla base dei prezzi di compravendite di beni simili noti alla scrivente. E' stato inoltre tenuto conto:

- per i fabbricati, della quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai Borsini Immobiliari FIMAA;
- per i terreni agricoli dei valori fondiari rilevati e pubblicati dall'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria;
- per i terreni edificabili dei valori pubblicati dal Comune di Capannoli ai fini IMU.

PRIMO LOTTO

Trattasi di una striscia di terreno di mq 160, totalmente inerbita, ubicata nel centro abitato delle frazione La Borra del Comune di Pontedera, gravata da servitù di passo a favore di un'unica proprietà dominante, che una volta

sarebbe altrimenti rimasta interclusa, ma che oggi è dotata di un altro diretto e assai più comodo accesso sulla pubblica via.

Oggi il proprietario del fondo dominante è l'unico soggetto che ha interesse e diritto ad accedere sull'area. Ed anche l'unico che potrebbe essere ragionevolmente interessato all'acquisto.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, si valuta in ragione di €/mq 10,00. E pertanto:

$$\text{mq } 160 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 1.600,00$$

Alla quota di 4/12 spettante all'esecutato corrisponde il valore di € 533,33 che si arrotonda a **€ 500,00 (cinquecento/00)**.

SECONDO LOTTO

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Terricciola – loc. Poder Nuovo, lungo la strada di San Pietro, composto da terreni e da alcuni fabbricati.

Terreni

Appezamento di terreno, in parte investito a vigneto di complessivi mq 4.542 al lordo delle tare di superficie e in parte occupato da un tratto di strada di uso pubblico di circa mq 630=, che – per obbligo urbanistico – dovrà essere ceduta al Comune di Terricciola. La parte destinata a vigneto è affittata congiuntamente al terreno in Comune di Peccioli di cui al punto b.3) del successivo terzo lotto con contratto scadente il 13 aprile 2024 per il complessivo canone annuo di € 50,00=.

Il vigneto viene valutato in ragione di €/ha 35.000,00 comprensivi dell'incidenza delle tare di superficie. Nessun valore viene invece attribuito all'area da cedere al Comune.

Fabbricati

I fabbricati consistono in:

a) un edificio ex rurale di vecchia costruzione, ristrutturato e ampliato nella prima metà degli anni novanta del secolo scorso. Costruito in muratura ordinaria, presenta copertura del tipo a padiglione con struttura in legno e manto in coppi ed embrici. I solai intermedi sono in parte piani e in parte del tipo a volticciole. Gli infissi interni ed esterni sono il legno; quelli esterni del primo piano sono muniti di persiane.

I locali del piano terreno, destinati a usi di deposito, sono pavimentati in parte in battuto di cemento e in parte in ceramica.

Il piano primo presenta pavimenti in parte in cotto e in parte in ceramica; in ceramica sono realizzati anche i rivestimenti dei bagni. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono complessivamente mediocri.

La superficie lorda è di circa 205 metri quadrati al piano terreno e di circa 195 metri quadrati, oltre a circa 10 metri quadrati di terrazza, al piano primo.

Si valuta il piano terreno in ragione di €/mq 500,00 e il primo piano in ragione di €/mq 1.200,00. Detti valori sono comprensivi dell'incidenza dei resedi di pertinenza;

b) due vani magazzino al piano terreno, addossati al lato nord dell'edificio ex rurale di cui al punto a). Costruiti in muratura ordinaria, presentano copertura a falda unica con manto in coppi ed embrici. La superficie lorda complessiva è di circa 80 metri quadrati. Il loro stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

Si valutano in ragione di €/mq 450,00=;

di acciaio è lateralmente
di cemento. Il mar

d) tettoia di circa mq

capallone di cui al prece
ASTE
50,00=.

50,00=.

metri quadrati lordi, des

acciaio presenta tamponamento a capanna con capriate

suddetti fabbricati sono

tutti comprensivi

itengono destinati

vigneto	ha 0,4542 x €/ha 35.000,00	€ 15.897,00
detrazione per affitto	– (€15.897,00 x 0,20)=	– € 3.179,40
		€ 12.717,60

Fabbricati:

a) edificio ex rurale

piano terra	mq 205 x €/mq	500,00	€ 102.500,00
piano primo	mq 195 x €/mq	1.200,00	€ 234.000,00
terrazza piano primo	mq 10 x €/mq 1.200,00 x 1/3		€ 4.000,00
b) vani magazzino p.terra	mq 80 x €/mq	450,00	€ 36.000,00
c) piccolo capannone	mq 125 x €/mq	150,00	€ 18.750,00
d) tettoia	mq 105 x €/mq	50,00	€ 5.250,00
c) capannone rimessa	mq 200 x €/mq	300,00	<u>€ 60.000,00</u>
			€ 460.500,00

e così in totale :

$$(\text{€ } 12.717,60 + \text{€ } 460.500,00) = \text{€ } 473.217,60$$

Alla quota di 2/4 spettante all'esecutato corrisponde il valore di € 236.608,80 che si arrotonda a **€ 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)**.

TERZO LOTTO

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Peccioli, lungo la strada provinciale della Fila, composto da tre fabbricati di vecchia costruzione e da terreni a varia destinazione.

a) *Fabbricati*

L'edificio principale,
appartamenti a schiera

Un secondo fabbricato
dell'edificio principale
partecipa anch'esso al

Il terzo fabbricato, c
dell'edificio principale.

a.1) L'appartamento u
composto da locali di a

zione al primo piano e da

sono in graniglia ad ecc

elli dei locali di deposito a

o si è verificato il

ASTE
GIUDIZIARIE.it



o principale. Detti

vani sono complessivamente estesi circa 52 metri quadrati lordi e versano in condizioni di conservazione e manutenzione decisamente scadenti.

Si valutano in ragione di €/mq 800,00 gli ambienti di abitazione al primo piano e in ragione di €/mq 400,00 i locali di deposito al piano terreno del fabbricato principale; in ragione di €/mq 50,00 i tre vani rimessa.

a.2) Anche l'appartamento situato all'estremità est dell'edificio principale è composto da locali di abitazione al primo piano e da locali di deposito al piano terreno.

I soffitti del piano terreno sono costituiti da volte a crociera; mentre gli ambienti del primo piano sono privi di controsoffittura.

I pavimenti del primo piano sono in parte in mezzane e in parte in ceramica; quelli dei locali di deposito al piano terreno sono in battuto di cemento.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 125 metri quadrati al primo piano e di 165 metri quadrati al piano terreno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono assolutamente scadenti.

All'appartamento è annesso uno dei vani rimessa del fabbricato a un solo piano f.t. a nord dell'edificio principale. Il vano ha una superficie lorda di circa 38 metri quadrati e versa anch'esso in condizioni scadenti di conservazione e manutenzione.

Si valutano in ragione di €/mq 500,00 gli ambienti di abitazione al primo piano e in ragione di €/mq 400,00 i locali di deposito al piano terreno del fabbricato principale; in ragione di €/mq 50,00 il vano rimessa.

a.3) Il terzo fabbricato, quello a uso di magazzino ubicato a sud del fabbricato principale, è sviluppato su due piani fuori terra ed è composto da due vani al piano terreno e da altrettanti al primo piano, questi ultimi

accessibili solo con scala a pioli. La superficie lorda complessivamente sviluppata sui due piani è di circa 145 metri quadrati. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

Si valuta in ragione di €/mq 250,00=.

I valori unitari applicati ai suddetti fabbricati sono tutti comprensivi dell'incidenza dei resedi scoperti di pertinenza. Tutti gli altri manufatti abusivi presenti sul compendio non vengono valutati stante l'incertezza sulla loro sanabilità a fronte di un valore intrinseco comunque molto modesto.

b) Terreni

b.1) tre fustoli di terreno incolto disposti intorno alla corte di pertinenza del fabbricato principale e complessivamente estesi mq 3.395, si valutano in ragione di €/mq 5,00=;

b.2) i fustoli di terreno incolto complessivamente estesi mq 785 adiacenti alla pista ciclabile e di fatto inutilizzabili, si valutano in ragione di €/mq 1,50;

b.3) i terreni agricoli coltivati, complessivamente estesi 4,4350 ettari, sono investiti a vigneto di circa 35 anni di età per circa ha 1,4100= e a noceto da legno di circa 20 anni per circa ha 3,0250=. Unitamente al vigneto in Comune di Terricciola di cui al precedente secondo lotto questo corpo di terreni è affittato con contratto scadente il 13 aprile 2024 per il complessivo canone annuo di € 50,00=.

Si valutano in ragione di €/ha 30.000,00 il vigneto e in ragione di €/ha 35.000,00 il noceto da legno.

E pertanto:

Fabbricati:

a.1) appartamento ovest

piano terreno	mq 155 x €/mq	400,00	€ 62.000,00
piano primo	mq 155 x €/mq	800,00	€ 124.000,00
vani rimessa	mq 52 x €/mq	50,00	€ 2.600,00

a.2) appartamento est

piano terreno	mq 165 x €/mq	400,00	€ 66.000,00
piano primo	mq 125 x €/mq	500,00	€ 62.500,00
vano rimessa	mq 38 x €/mq	50,00	€ 1.900,00

a.3) magazzino	mq 145 x €/mq	250,00	€ 36.250,00
			€ 355.250,00

Terreni:

appezzamento b.1)	mq 3.395 x €/mq	5,00	€ 16.975,00
appezzamento b.2)	mq 785 x €/mq	1,50	€ 1.177,50
appezzamento b.3)			
vigneto	ha 1,4100 x €/ha	30.000,00	€ 42.300,00
noceto da legno	ha 3,0250 x €/ha	35.000,00	€ 105.875,00
			€ 166.327,50
detrazione per affitto	-(42.300,00+105.875,00)x0,20		- € 29.635,00
			€ 136.692,50

e così in totale :

$$(\text{€ } 355.250,00 + \text{€ } 136.692,50) = \text{€ } 491.942,50$$

Alla quota di 2/4 spettante all'esecutato corrisponde il valore di € 245.971,25 che si arrotondano a **€ 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00).**

QUARTO LOTTO

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Capannoli, località Mochi composto da un terreno agricolo a giacitura declive di complessivi 6.194 metri quadrati e da un appartamento di abitazione cui sono annessi, in pertinenza esclusiva, due manufatti ad uso di deposito e due aree scoperte complessivamente estese circa mq 480=.

Terreno

Il terreno, censito dal catasto come uliveto, è in realtà occupato da pochi olivi e per il resto da piante di altre specie arboree; una limitata porzione costituisce di fatto pertinenza dell'unità immobiliare.

Si valuta in ragione di €/mq 2,5=.

Fabbricati

L'appartamento costituisce porzione di un maggior fabbricato bifamiliare di vecchia costruzione, disposto su due piani fuori terra. E' stato ristrutturato alla fine degli anni '80 del secolo scorso e ha subito interventi di manutenzione straordinaria nel corso degli ultimi tre/quattro anni.

Costruito in muratura ordinaria, presenta copertura del tipo a capanna con struttura in legno e manto in coppi ed embrici. I pavimenti sono in gres porcellanato. Si accede al primo piano mediante scala esterna. I due piani sono internamente collegati tra loro da una scala in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono munite di inferriate e le porte esterne di cancelli in ferro.

La complessiva superficie utile lorda dell'appartamento è di circa 160 metri quadrati.

osservano importanti
La superficie complessiva

La superficie complessiva del deposito è di circa 7

Si valuta l'appartamen-
esterni destinati a de-

E pertanto:

E pertanto:
Terreno:
Ebbriagati:

Terreno:
Fabbricati:
appartamento

Fabbricati:
appartamento
manufatti di legno

appartamento
manufatti di depos

e così in totale :

e così in totale :

Alla quota di $\frac{2}{4}$

Alla quota di 2/4
€ 122.492,50 che si ar

QUINTO LOTTO

QUINTO LOTTO

Trattasi di tre corpi c
gianti e in parte decl

Il corpo di ha 2,3090= ettari, sono investiti

uliveto	ha 0,9830 x €/ha 20.000,00	€ 19.660,00
		€ 44.560,00

corpo di terreni di ha 6,7330:

uliveto	ha 0,4800 x €/ha 25.000,00	€ 12.000,00
noceto da legno	ha 0,7500 x €/ha 35.000,00	€ 26.250,00
vigneto	ha 1,0340 x €/ha 30.000,00	€ 31.020,00
seminativo	ha 4,4690 x €/ha 20.000,00	€ 89.380,00

detrazione affitto seminativo:

-(ha 3,9500 x €/ha 20.000,00x0,02)	-€ 1.580,00
	€ 157.070,00

e così in totale :

(€ 53.628,20 + € 44.560,00 + € 157.070,00) = € 255.258,20

Alla quota di 2/4 spettante all'esecutato corrisponde il valore di € 127.629,10 che si arrotondano a € **125.000,00** (centoventicinquemila/00).

SESTO LOTTO

Trattasi di un terreno di complessivi mq 3.400 dei quali circa mq 600, ricadenti in Ambito Paesaggistico del Versante Collinare, sono inedificabili mentre circa mq 2.800 ricadono in Ambiti della Trasformazione all'interno del perimetro della AUP 3.3 denominato "Via della Resistenza I" destinato a interventi edificatori subordinati a Piano di Lottizzazione Privato.

Nell'ambito unitario di progetto, che è riferito a una superficie totale di mq 4.668 e interessa pertanto anche altri terreni limitrofi estranei alla presente procedura, sono stabiliti i seguente indici urbanistici: indice di fabbricabilità di 1,2 mc/mq; volumetria massima ammissibile di mc 3.361;

numero massimo delle unità immobiliari: 11; altezza massima di mt 7,50=.

Sono ammesse, oltre alla residenza per una quota non inferiore all'80% anche le attività direzionali, artigianali di servizio, ecc.

Si valutano in ragione di €/mq 80,00 la porzione edificabile e di €/mq 15,00 quella non edificabile. E pertanto:

Porzione edificabile	mq 2.800 x €/mq 80,00	€ 224.000,00
Porzione non edificabile	mq 600 x €/mq 15,00	€ 9.000,00
		€ 233.000,00

Alla quota di 2/4 spettante all'esecutato corrisponde il valore di € 116.500,00 che si arrotondano a **€ 115.000,00 (centoquindicimila/00)**.

RIEPILOGO DEL VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE

PRIMO LOTTO	€ 500,00
SECONDO LOTTO	€ 235.000,00
TERZO LOTTO	€ 245.000,00
QUARTO LOTTO	€ 120.000,00
QUINTO LOTTO	€ 125.000,00
SESTO LOTTO	€ 115.000,00
e così in totale € 840.500,00	

12/a) Provveda inoltre ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto

I beni sono tutti censiti nei rispettivi catasti ad eccezione dei manufatti presumibilmente abusivi che insistono sulle aree cortilizie di pertinenza dei fabbricati del secondo e del terzo lotto.

12/b) Provveda inoltre a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE

Non sussiste la necessità di procedere a frazionamenti.

12/c) Provveda inoltre a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato

La quota pignorata è regolarmente intestata all'esecutato.

12/d) Provveda inoltre ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte

La documentazione depositata dal creditore è stata integrata con i documenti contrassegnati con asterisco* nell'elenco in calce alla perizia.

12/e) Provveda inoltre ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni

La documentazione fotografica è stata regolarmente predisposta (doc. "48"). Quanto alle piante planimetriche, si ritengono sufficienti gli estratti di mappa e le planimetrie catastali (docc. "21", "23", "25", "27", "28", "29", "30" e "31").

12/f) Provveda inoltre a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno)

In allegato alla perizia si depositano anche le schede descrittiva dei sei lotti stimati (doc. "49").

12/g) Provveda inoltre ... a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una su supporto informatico (in formato Word).

In allegato si deposita un compact disk contenente copia della perizia, le planimetrie catastali e le fotografie (doc. "50").

13) Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore.

Il codice fiscale del debitore è il seguente: [REDACTED]

14) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Sono state depositate quattro richieste di proroga.

15) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali e se i medesimi possano dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08. Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici.

La realizzazione degli impianti risale a oltre dieci anni fa e l'esecutato non è in possesso dei relativi certificati di conformità, né degli attestati di certificazione energetica per gli edifici ricadenti nell'obbligo di applicazione di tale normativa.

Pisa, 29 settembre 2014

f.to Dott. Agr. Barbara Poli