



TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare **129/2023** del R.G.E.

promossa da



contro

- OMISSIS -



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



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2	14
Descrizione.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	15
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	16
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	17
Titolarità	17
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	17

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	17
Confini	18
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	18
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	18
Consistenza	18
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	18
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	20
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	21
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	22
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	23
Stato conservativo	23
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	23
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	23
Parti Comuni	24

Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	24
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	24
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	24
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	25
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	25
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	29
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	32
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	33



Regolarità edilizia..... 33

Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1 33

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T 34

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole 34

Stima / Formazione lotti 35

Lotto 1 35

Lotto 2 36





INCARICO

In data 05/10/2023, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Vino n.4 - Staffoli, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole



LOTTO 1



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

7 di 38





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Vino n.4 - Staffoli, piano T-1

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione elevato per due piani fuori terra di pianta pressoché rettangolare ed articolato al piano terra in ingresso, ripostiglio, ampio soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, ripostiglio sottoscala, scala interna per accedere al piano superiore ed ampia terrazza sul fronte posteriore; al piano primo trovano collocazione n.3 camere (una con balcone), studio, disimpegno, ripostiglio, bagno e w.c.

Si accede all'unità da via del Vino per mezzo di resede esclusivo disposto su due lati dell'abitazione.

L'edificio si trova nel comune di Santa Croce sull'Arno, frazione "Staffoli", un'area collinare al confine con il comune di Castelfranco di Sotto caratterizzata da abitazioni ed esercizi di vicinato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- - 011115 - (Proprietà 1/1)

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

- - 011115 - (Proprietà 1/1)

CONFINI



L'abitazione ed il resede confinano nel complesso con via del Vino, proprietà e residua proprietà dell'esecutato, s.s.a.

proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,99 mq	112,55 mq	1	112,55 mq	3,00 m	T
Abitazione	94,71 mq	122,21 mq	1	122,21 mq	3,00 m	1
Resede	75,46 mq	75,46 mq	0,1	7,55 mq	0,00 m	T
Balcone	3,35 mq	3,35 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	1
Terrazza	15,66 mq	17,36 mq	0,2	3,47 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				246,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2000 al 03/11/2001	- OMISSIS -	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 vani Piano T-1
Dal 03/11/2001 al 06/10/2023	- OMISSIS -	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 1.092,69 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	286	3		A2	3	10,5 vani	241 mq	1092,69	T-1		€



Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi:

- al piano terra nel ripostiglio all'angolo nord-est sono presenti due spallette di una parete interna;
- al piano primo la parete fra il ripostiglio ed il bagno è presente solo in parte e con diversa posizione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in generale si presenta in normale stato manutentivo ad eccezione di alcuni distacchi di intonaco, presenti in facciata ed al bagno al piano primo accanto alle scale che risulta in parte stonacato, con gli impianti a vista e non utilizzabile.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, di antica costruzione, presenta nel complesso un normale stato manutentivo; l'edificio per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura mista di pietre e mattoni, orizzontamenti in parte lignei con scempio in mezzane ed in parte in laterizio intonacati, tetto in legno con manto in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro singolo, persiane e porte interne in legno; pavimenti in cotto o ceramica e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo con radiatori. Esternamente è presente un resede pavimentato sui lati sud ed est, in parte delimitato da accesso pedonale e carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall' esecutato con - 01/01/2024 - , che risultano ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI



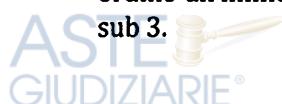


Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2001		Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi Francesco	27/11/2001	52826	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	02/05/2002	46	341



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo



Trascrizioni



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





- verbale di pignoramento immobili

- 011515 -



- verbale di pignoramento immobili



- 011515 -



NORMATIVA URBANISTICA



L'area su cui sorge il fabbricato è identificata dal Regolamento Urbanistico del comune di Santa Croce sull'Arno come "Q2 - Ambiti urbani di qualificazione e completamento" regolata dall'art.15.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato di antica costruzione interessato da lavori di ristrutturazione dei primi anni'70 in forza della Licenza edilizia n.154/74 – in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica 172/1990 - Modifiche interne e prospettive a fabbricato di civile abitazione (archiviata).
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.27 del 06/03/93 ed Autorizzazione Edilizia n.26 del 06/03/93
- Pratica 304/1992 - Modifiche interne e prospettive a fabbricato ad uso civile abitazione.
- Pratica 176/1993 - Modifiche interne e prospettive a fabbricato ad uso civile abitazione (archiviata).
- Concessione Edilizia n.2104 del 26/11/1997 - Pratica 440/1996 – Variante n.1 con rinnovo Autorizzazione Edilizia n.26 del 06/03/1993 per Modifiche interne e prospettive a fabbricato ad uso civile abitazione.
- CILA Superbonus n.162/2022 prot.7797 del 04/04/2022 per manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione finalizzato all'efficientamento energetico.

Da quanto è stato possibile accettare durante il sopralluogo le opere di cui alla CILA Superbonus 162.2022 non hanno avuto luogo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Santa Croce sull'Arno non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica.





Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - C.E. n.2104 del 26/11/1997 - Pratica 440/1996 - in particolare:

- al piano terra la parete che divide in due il soggiorno-pranzo risulta più spessa di come rappresentato e di conseguenza i vani che divide sono più corti;
- al piano terra nel ripostiglio all'angolo nord-est sono presenti due spallette di una parete interna;
- al piano primo il bagno adiacente alle scale risulta più corto rispetto a come è rappresentato ed al momento del sopralluogo non era agibile;
- al piano primo la parete fra il ripostiglio ed il bagno è presente solo in parte e con diversa posizione;
- minime differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.



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



LOTTO 2



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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Edificio elevato per due piani fuori terra e di pianta pressoché rettangolare, intonacato esternamente ed internamente lasciato al "grezzo"; impianti assenti, infissi presenti solo in parte; la scala per accedere al piano primo è incompleta. Si articola in n.4 vani oltre ad ampio ingresso/disimpegno al piano terra ed in n.5 vani oltre a disimpegno al piano primo.

Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata.

L'edificio si trova nel comune di Castelfranco di Sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Annesso di pianta pressoché rettangolare elevato per un solo piano fuori terra formato da n.2 vani per circa 50 mq formato da elementi in legno e lamiera.

Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata.

L'edificio si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale e giacitura pressoché pianeggiante sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, località Strinate, seminativo arborato di circa 4.700 mq.

Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata.

Il terreno si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale e giacitura pressoché pianeggiante sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, località Strinate, seminativo arborato di circa 5.100 mq.

Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata.

Il terreno si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

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



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE



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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1



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

- - 0113515 - (Proprietà 1/1)



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



- - 0113515 - (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T



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

- - 0113515 - (Proprietà 1/1)



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



- - 0113515 - (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE



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

- - 0113515 - (Proprietà 1/1)



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE



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





(Proprietà 1/1)



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

- - 0715215 - (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

L'immobile ed il resede nel complesso confinano con proprietà ~~0715215~~ e residui terreni di proprietà dell'esecutato (bene n.4 e bene n.5 di cui alla presente relazione), s.s.a.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

L'immobile ed il resede nel complesso confinano con proprietà ~~0715215~~ e residui terreni di proprietà dell'esecutato (bene n.4 e bene n.5 di cui alla presente relazione), s.s.a.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Il terreno in oggetto confina con proprietà - ~~0715215~~ - proprietà - ~~0715215~~ proprietà ~~0715215~~
proprietà ~~0715215~~ oltre ad ulteriori beni di proprietà dell'esecutato (mappale 567), s.s.a.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Il terreno in oggetto confina con proprietà ~~0715215~~ proprietà comune di Castelfranco di Sotto, proprietà ~~0715215~~ proprietà ~~0715215~~ oltre ad ulteriori beni di proprietà dell'esecutato (mappale 567), s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,88 mq	112,31 mq	1	112,31 mq	2,70 m	T
Abitazione	82,93 mq	110,75 mq	1	110,75 mq	2,70 m	1
Balcone	5,43 mq	5,43 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	1
Loggiato	61,89 mq	61,89 mq	0,15	9,28 mq	2,40 m	T
Resede	115,00 mq	115,00 mq	0,05	5,75 mq	0,00 m	T





Resede	845,00 mq	845,00 mq	0,02	16,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:						256,35 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						256,35 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	43,60 mq	47,40 mq	0,4	18,96 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:						18,96 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						18,96 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4740,00 mq	4740,00 mq	1	4740,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:						4740,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						4740,00 mq

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5115,00 mq	5115,00 mq	1	5115,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:						5115,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						5115,00 mq





I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA
VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1977 al 03/11/2001		Catasto Terreni Pg. 27, Part. 153 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 03 10
Dal 03/11/2001 al 08/09/2003		Catasto Terreni Pg. 27, Part. 153 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 03 10
Dal 08/09/2003 al 20/05/2009		Catasto Terreni Pg. 27, Part. 153 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 11 85
Dal 24/07/2009 al 06/10/2023		Catasto Fabbricati Pg. 27, Part. 567, Sub. 2 Categoria F4 Piano T-1

**BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA
VALDINIEVOLE N.85, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1977 al 03/11/2001		Catasto Terreni Pg. 27, Part. 153 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 03 10
Dal 03/11/2001 al 08/09/2003		Catasto Terreni Pg. 27, Part. 153 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 03 10
Dal 08/09/2003 al 20/05/2009		Catasto Terreni Pg. 27, Part. 153 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 11 85
Dal 24/07/2009 al 06/10/2023		Catasto Fabbricati Pg. 27, Part. 567, Sub. 3 Categoria F2

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Periodo **Proprietà** **Dati catastali**



Dal 11/11/1977 al 03/11/2001



Catasto Terreni
Fg. 27, Part. 164
Qualità Seminativo arborato
Cl.3
Superficie (ha are ca) 01 07 30
Reddito dominicale € 36,02
Reddito agrario € 22,17

Dal 03/11/2001 al 08/09/2003

Catasto Terreni
Fg. 27, Part. 164
Qualità Seminativo arborato
Cl.3
Superficie (ha are ca) 01 07 30
Reddito dominicale € 36,02
Reddito agrario € 22,17

Dal 08/09/2003 al 06/10/2023

Catasto Terreni
Fg. 27, Part. 164
Qualità Seminativo arborato
Cl.3
Superficie (ha are ca) 00 47 40
Reddito dominicale € 15,91
Reddito agrario € 9,79



ON/ISS/IS



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1977 al 03/11/2001		<p>Catasto Terreni Fg. 27, Part. 164 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 07 30 Reddito dominicale € 36,02 Reddito agrario € 22,17</p>
Dal 03/11/2001 al 08/09/2003		<p>Catasto Terreni Fg. 27, Part. 164 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 07 30 Reddito dominicale € 36,02 Reddito agrario € 22,17</p>
Dal 08/09/2003 al 06/10/2023		<p>Catasto Terreni Fg. 27, Part. 517 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 51 15 Reddito dominicale € 17,17 Reddito agrario € 10,57</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	567	2		F4					T-1	

Corrispondenza catastale

L'edificio è ancora accatastato come in corso di definizione quindi devono ancora essere completati i lavori e deve poi essere accatastato in maniera definitiva.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	567	3		F2						

Corrispondenza catastale

L'edificio è accatastato come unità collabente (poichè è fatiscente ed in disuso) e quindi non è prevista planimetria.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	164				Seminativo arborato	3	00 47 40 mq	15,91 €	9,79 €	

Corrispondenza catastale

Per quanto è stato possibile accettare e dal raffronto della documentazione tecnica con quanto emerso durante il sopralluogo la rappresentazione in mappa è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi





e la coltura dichiarata trova rispondenza con lo stato dei luoghi.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	517				Seminativo arborato	3	00 51 15 mq	17,17 €	10,57 €	



Corrispondenza catastale



Per quanto è stato possibile accertare e dal raffronto della documentazione tecnica con quanto emerso durante il sopralluogo la rappresentazione in mappa è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e la coltura dichiarata trova rispondenza con lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1



L'edificio si presenta tutto sommato in normale stato conservativo visto che si trova comunque "al grezzo" con i lavori di costruzione incompleti.



BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo e fatiscente: parte della copertura è rovinata a terra ed all'interno è presente vegetazione e piante infestanti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Da quanto è emerso durante il sopralluogo il terreno presenta un buono stato di manutenzione/conservazione: l'erba era stata sfalcata di recente, rimossi gli arbusti e le sterpaglie.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Da quanto è emerso durante il sopralluogo il terreno presenta un buono stato di manutenzione/conservazione: l'erba era stata sfalcata di recente, rimossi gli arbusti e le sterpaglie.



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale (come ad esempio il sub 1 - bene comune non censibile ai sub 2 e 3).

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale (come ad esempio il sub 1 - bene comune non censibile ai sub 2 e 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1**

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1**

L'intero edificio, presenta tutto sommato un normale stato conservativo visto che si trova comunque "al grezzo" con i lavori di costruzione incompleti; l'edificio per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura di mattoni o mattoni e pietra (la parte più antica) ed in mattoni tipo doppio UNI (la porzione più recente), solai in latero cemento come pure la copertura che è del tipo "a capanna" con tegole in laterizio. Esternamente è intonacato mentre all'interno le murature sono "al grezzo"; Sono presenti alcuni infissi esterni, piuttosto vestuti, in legno, una veranda in legno al piano terra su due lati ed un balcone al piano primo; le scale per accedere al piano primo sono incomplete (manca il pianerottolo intermedio) e gli impianti sono assenti.

E' presente un resede pertinenziale (sub 1) adibito in parte a verde ed in parte a strada bianca di accesso all'edificio ed alla porzione adiacente.

Si accede al fabbricato dalla via Valdinievole per mezzo di strada sterrata.





BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Da quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo l'annesso, utilizzato in passato come ricovero attrezzi o animali, presenta struttura in legno o ferro con tamponamenti e copertura in lamiera di ferro o tavolato ligneo; impianti assenti. L'edificio è da tempo abbandonato ed in pessime condizioni manutentive, la copertura è in parte rovinata al suolo ed all'interno sono presenti piante infestanti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero. In precedenza, da interrogazione alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria, esisteva un contratto di affitto rustico registrato a Pontedera il - 07/11/1985 - con durata dal - 08/11/1985 - ma è stato risolto in data - 07/11/1985 -

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

L'immobile è libero e nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di Successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 11/11/1977 al 03/11/2001	- 07/11/1985 -	11/11/1977			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



Dal 03/11/2001

/ Ogni SSIS/

Registrazione®			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR San Miniato	31/03/1978	12	189
Testamento Olografo			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Andolfi Francesco	03/11/2001	52826	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa	11/12/2001	19734	12615
Registrazione®			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR San Miniato	11/12/2001	12	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto è stata rinvenuta una scrittura privata di una convenzione del 27/02/1979 registrata il 05/03/1979 dal Notaio - Ogni SSIS -

fra il comune di Castelfranco ed - Ogni SSIS - con cui quest'ultimo si impegnava per sé e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso di annessi agricoli.

A seguito di un recente approfondimento con l'ufficio tecnico del comune di Castelfranco di Sotto è emerso che l'Atto d'Obbligo prevale sulla L.R. 65/2014 (art.81 comma 2) quindi il vincolo è ad oggi in essere e la destinazione d'uso degli annessi agricoli posti al piano terra del fabbricato non è mutabile (non avendo una scadenza).

Invece potrebbe essere mutata la destinazione del piano primo in residenziale corrispondendo al comune gli oneri di deruralizzazione che ad oggi corrispondono a circa 8'100 €.

Relativamente alla durata temporale dell'Atto d'Obbligo mi preme chiarire che si tratta di una questione normativa e legale più che squisitamente tecnica ed è quindi in questo ambito che va ricercata una possibile soluzione.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1977 al 03/11/2001		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/1977		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2001		UR San Miniato	31/03/1978	12	189
Testamento Olografo					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi Francesco	03/11/2001	52826	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa	11/12/2001	19734	12615
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR San Miniato	11/12/2001	12	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto è stata rinvenuta una scrittura privata di una convenzione del 27/02/1979 registrata il 05/03/1979 dal Notaio - 01153 -

fra il comune di Castelfranco ed - 01153 - con cui quest'ultimo si impegnava per sé e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso di annessi agricoli.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/11/1977 al		Dichiarazione di Successione





03/11/2001

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	11/11/1977		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR San Miniato	31/03/1978	12	189

Testamento Olografo

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notario Andolfi Francesco	03/11/2001	52826	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa	11/12/2001	19734	12615

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR San Miniato	11/12/2001	12	

Dal 03/11/2001

-07/11/2001-

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE**

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 11/11/1977 al 03/11/2001

Dichiarazione di Successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	11/11/1977		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

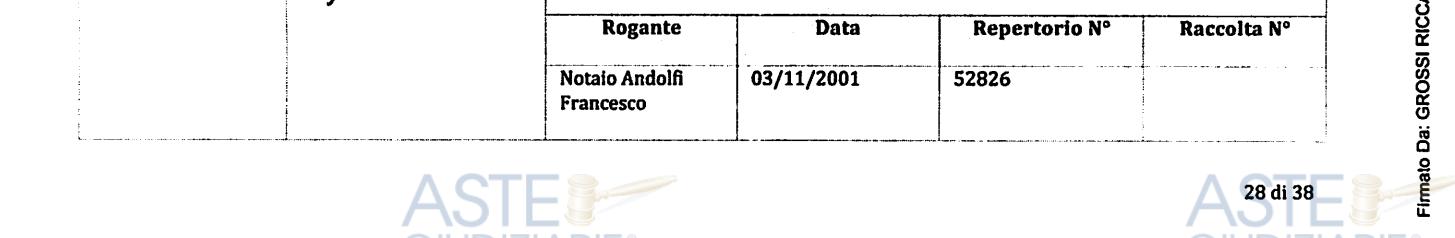
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR San Miniato	31/03/1978	12	189

Testamento Olografo

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notario Andolfi Francesco	03/11/2001	52826	

Dal 03/11/2001

-07/11/2001-





- 0715515

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa	11/12/2001	19734	12615
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR San Miniato	11/12/2001	12	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- 0715515 -



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

- 0715515 -



Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

- 0715515 -





- verbale di pignoramento immobili

- 071 5818 -



BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- 071 5815 -



- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

- 071 5815 -



Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili

- 071 5815 -



- verbale di pignoramento immobili

- 071 5815 -





BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- 0715515 -



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo



- 0715515 -



Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

- 0715515 -



- 0715515 -



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- OMISSIONIS -



- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo



- OMISSIONIS -



Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili

- OMISSIONIS -



- verbale di pignoramento immobili

- OMISSIONIS -

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1



L'edificio in oggetto è schedato dal Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto con il n.384 poiché rientra fra gli "Edifici di particolare valore storico architettonico e ambientale nel territorio aperto" di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione con categoria di intervento 3-6. L'area in esame fa parte del Subsistema ambientale delle Cerbaie (C2 - Sottozona E6) regolato dall'art.31 delle NTA.





BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

L'area su cui sorge l'edificio in oggetto fa parte del Subsistema ambientale delle Cerbaie (C2 - Sottozona E6) regolato dall'art.31 delle NTA.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente l'area in oggetto rientra in Zona: E6 "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e rientra fra le Aree protette del "SIR 63 delle Cerbaie" - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente l'area in oggetto rientra in Zona: E6 "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e rientra fra le Aree protette del "SIR 63 delle Cerbaie" - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1

Il fabbricato principale è di antica costruzione e negli anni è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.542 del 27/02/1979 per ristrutturazione ed ampliamento parziale di fabbricato rustico;
- Concessione Edilizia n.1138-27.78 del 31/03/1983 per completamento lavori di cui alla C.E. n.542 del 27/02/1979;

In seguito nel 1987 è stata presentata una ulteriore rinnovo della precedente concessione ma la stessa è stata archiviata perché non integrata.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.784 del 30/01/1997 a seguito della pratica di condono n.1133 del 27/09/1986 per costruzione di annesso agricolo e chiusura con cambio di destinazione di una stanza al piano primo;
- CILA prot.17129 del 31/08/2022 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di recinzione su resede di pertinenza di fabbricati di civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto non sono state rinvenute né l'APE né le certificazioni degli impianti.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati - pur tenendo conto che il fabbricato si trova al "grezzo" e che quindi lo spessore di pareti e solai sono inferiori allo stato "finito" - sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - n.1138-27.78 del 31/03/1983 come modificata dalla C.E. in sanatoria n.784 del 30/01/1997 - in particolare:

- al piano terra la parete divisoria fra il ripostiglio attrezzi agricoli ed il salotto è traslata rispetto a quanto rappresentato ed il vano per mettere i due ambienti in comunicazione risulta più ampio;
- al piano terra la porta che dal ripostiglio attrezzi agricoli conduce al sottoscala risulta tamponata e lo stesso sottoscala risulta accessibile dall'ingresso;
- al piano terra l'apertura della cantina verso l'esterno risulta più ampia;
- al piano terra fra il salotto e l'ingresso è presente solo una spalletta;
- al piano terra la porta di accesso alla cucina dall'ingresso risulta traslata;
- al piano terra è presente una apertura dalla cantina al sottoscala;
- sul prospetto posteriore è presente una apertura per accedere al sottoscala ed altre due aperture sopra la finestra del vano scala;
- alcune differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T

Il fabbricato secondario è stato sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.784 del 30/01/1997 a seguito della pratica di condono n.1133 del 27/09/1986 per costruzione di annesso agricolo e chiusura con cambio di destinazione di una stanza al piano primo.

In data 31/08/2022 è stata presentata CILA prot.17129 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di recinzione su resede di pertinenza di fabbricati di civile abitazione.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE

In data 31/08/2022 è stata presentata CILA prot.17129 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di recinzione su resede di pertinenza di fabbricati di civile abitazione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Vino n.4 - Staffoli, piano T-1

Fabbricato per civile abitazione elevato per due piani fuori terra di pianta pressoché rettangolare ed articolato al piano terra in ingresso, ripostiglio, ampio soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, ripostiglio sottoscala, scala interna per accedere al piano superiore ed ampia terrazza sul fronte posteriore; al piano primo trovano collocazione n.3 camere (una con balcone), studio, disimpegno, ripostiglio, bagno e w.c. Si accede all'unità da via del Vino per mezzo di resede esclusivo disposto su due lati dell'abitazione. L'edificio si trova nel comune di Santa Croce sull'Arno, frazione "Staffoli", un'area collinare al confine con il comune di Castelfranco di Sotto caratterizzata da abitazioni ed esercizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 286, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 229.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Vino n.4 - Staffoli, piano T-1	246,62 mq	928,57 €/mq	€ 229.003,93	100,00%	€ 229.000,00

Valore di stima:

€ 229.000,00

Valore di stima: € 229.000,00

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Santa Croce sull'Arno una pratica edilizia; per la presentazione della stessa e per l'aggiornamento catastale il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 3.000 così ripartita:

- spese complessive per presentazione di Accertamento di Conformità presso il comune di Santa Croce sull'Arno (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.120;
- oneri per spese tecniche per presentazione di Accertamento di Conformità ed aggiornamento catastale: circa € 1.880;

quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 229.00,00 - € 3.000,00 = € 226.000,00

Valore finale di stima: € 226.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra



l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 15% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).



LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1**

Edificio elevato per due piani fuori terra e di pianta pressoché rettangolare, intonacato esternamente ed internamente lasciato al "grezzo"; impianti assenti, infissi presenti solo in parte; la scala per accedere al piano primo è incompleta. Si articola in n.4 vani oltre ad ampio ingresso/disimpegno al piano terra ed in n.5 vani oltre a disimpegno al piano primo. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. L'edificio si trova nel comune di Castelfranco di Sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 567, Sub. 2, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 136.000,00

- **Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T**

Annesso di pianta pressoché rettangolare elevato per un solo piano fuori terra formato da n.2 vani per circa 50 mq formato da elementi in legno e lamiera. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. L'edificio si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 567, Sub. 3, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole**

Appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale e giacitura pressoché pianeggiante sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, località Strinate, seminativo arborato di circa 4.700 mq. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. Il terreno si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 164, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole**

Appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale e giacitura pressoché pianeggiante sito





nel Comune di Castelfranco di Sotto, località Strinate, seminativo arborato di circa 5.100 mq. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. Il terreno si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 517, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T-1	256,35 mq	530,31 €/mq	€ 135.944,97	100,00%	€ 136.000,00
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole n.85, piano T	18,96 mq	530,31 €/mq	€ 10.054,68	100,00%	€ 10.000,00
Bene N° 4 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	4740,00 mq	200,00 €/mq	€ 9.480,00	100,00%	€ 9.000,00
Bene N° 5 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - via Valdinievole	5115,00 mq	2,00 €/mq	€ 10.230,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 165.000,00

Valore di stima: € 165.000,00

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Castelfranco di Sotto una pratica edilizia; per la presentazione il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 5.000 così ripartita:

- spese complessive per presentazione di Accertamento di Conformità presso il comune di Castelfranco di Sotto (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.150;
- oneri per spese tecniche per presentazione di Accertamento di Conformità in sanatoria: circa € 3.850;

quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 165.000,00 - € 5.000,00 = € 160.000,00

Valore finale di stima: € 160.000,00

Vale quanto riportato a pag. 26 della presente relazione: in caso di cambio d'uso in residenziale (del solo piano primo) dovranno essere corrisposti al comune di castelfranco gli oneri di deruralizzazione – ad oggi stimabili in circa € 8.100.



Per la stima di questo bene, che ad oggi si trova "al grezzo", è stato adottato il metodo del **VALORE DI TRASFORMAZIONE**: è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona (Orentano, Galleno, Villa Campanile) indica per "Abitazioni civili" un prezzo massimo di 1.300 €/mq: tale valore risulta suffragato dai dati riportati nei principali borsini immobiliari ed a seguito di una ricerca di mercato presso le agenzie di zona.

Il costo di costruzione al mq per un fabbricato residenziale è stato ricavato dalle tabelle del costo di costruzione dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto per l'anno 2023 considerando di dover compiere una ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo "leggero".

Pertanto detratto dal valore finale dell'opera i costi e le spese per realizzarla otteniamo il valore attuale del corpo di fabbrica oggetto di trasformazione ed il corrispondente valore unitario al mq di superficie commerciale.

Per i terreni è stato applicato un prezzo di mercato desunto da una indagine di mercato su appezzamenti analoghi compravenduti in zona.

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

Pisa, li 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

