
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

| | |
|--|----|
| Incarico | 7 |
| Premessa | 7 |
| Lotto 1 | 8 |
| Descrizione | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 9 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 10 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 11 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 11 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 12 |
| Titolarità..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 12 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 13 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 13 |
| Confini | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 14 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 14 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 14 |
| Consistenza | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 15 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 15 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 16 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 17 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 18 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 18 |
| Dati Catastali..... | 19 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 19 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 20 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 21 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 21 |
| Precisazioni..... | 22 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 22 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 22 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 23 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 23 |
| Patti | 24 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 24 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 24 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 24 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 24 |
| Stato conservativo..... | 24 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 24 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 25 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 25 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 25 |
| Parti Comuni..... | 25 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 25 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 26 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 26 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 26 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 26 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 27 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 27 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 27 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 27 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 27 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 28 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 28 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 29 |
| Stato di occupazione..... | 29 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 29 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 29 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 29 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 29 |
| Provenienze Ventennali..... | 30 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 30 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 32 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 34 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 36 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 38 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 38 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 40 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 42 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 44 |
| Normativa urbanistica..... | 47 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 47 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 47 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 47 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 47 |
| Regolarità edilizia..... | 47 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 47 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 50 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 52 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 54 |
| Vincoli od oneri condominiali | 54 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 54 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 54 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... | 55 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... | 55 |
| Lotto 2 | 56 |
| Descrizione..... | 57 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 57 |
| Titolarità..... | 57 |
| Confini | 58 |
| Consistenza | 58 |
| Cronistoria Dati Catastali | 58 |
| Dati Catastali..... | 59 |
| Precisazioni..... | 59 |
| Patti | 60 |
| Stato conservativo..... | 60 |
| Parti Comuni..... | 60 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 60 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 60 |
| Stato di occupazione..... | 60 |
| Provenienze Ventennali | 61 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 63 |
| Normativa urbanistica..... | 65 |
| Regolarità edilizia..... | 65 |
| Vincoli od oneri condominiali | 65 |
| Stima / Formazione lotti..... | 66 |
| Lotto 1 | 66 |
| Lotto 2 | 69 |
| Riepilogo bando d'asta | 71 |
| Lotto 1 | 71 |
| Lotto 2 | 73 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E..... | 74 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 237.000,00 | 74 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.300,00 | 76 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 78 |



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette 78

Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette..... 79

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette 81

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette..... 82

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c, fraz. Fornacette..... 84



All'udienza del 04/07/2025, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c, fraz. Fornacette



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Trattasi di un'unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura occupa parte del piano terra e primo dell'edificio di cui sopra e, più precisamente, la porzione più a sud di esso.

L'appartamento si compone, al piano terra, da ingresso, vano scale e loggia di uso esclusivo ed al piano primo da disimpegno, cucina-pranzo, una camera, un bagno, oltre ad un ripostiglio.

Inoltre, con accesso dal locale camera, è possibile fruire di un'ampia terrazza sul lato ovest dell'edificio, di uso comune con l'unità immobiliare attigua (sub.4) che non è oggetto di procedura.

L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio.

Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

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° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione sud dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n. 3 della presente procedura mediante un'ampia apertura risultata illegittima.

Inoltre in uno dei suddetti ambienti è stata realizzata impropriamente una cucina, intervento risultato privo di

legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio.

Si rileva altresì che l'unità immobiliare è posta in comunicazione con il vano scala esclusivo del bene n. 1 della presente procedura, mediante apertura che mette in collegamento diretto i beni n. 1 e n. 2, con conseguenti profili di interconnessione funzionale tra gli stessi.

Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

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 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso sgombero/magazzino facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione centrale dell'edificio.

Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali ad uso sgombero tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n.2 della presente procedura mediante un'ampia apertura; quest'ultima è risultata essere priva di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio e più precisamente dal fronte est del medesimo fabbricato con affaccio sul loggiato comune.

Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di comproprietà del Sig. **** Omissis **** dante causa alla società esecutata in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto.

Tale esclusione emerge dall'atto di divisione ai rogiti del Notaio Di Lella Vittorio del 26/11/2008 rep.6558/3391 trascritto a Pisa in data 28/11/2008 al n.15901 di registro particolare, nonché dall'ultimo atto di provenienza del bene in capo all'esecutata.

Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

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 CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3.

Probabilmente porzione del resede di cui sopra attualmente serve quale accesso sul retro del maggior edificio, ma quanto affermato non è stato possibile accertarlo sul posto in quanto non è stato condotto alcun rilievo topografico di dettaglio al fine di verificare l'esatta dividente tra la part.805 che identifica il resede in oggetto e la particella limitrofa n.776 che identifica il maggior edificio e le sue comunanze.

L'accesso a detto terreno avviene di fatto dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia).

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Pontedera certificava che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Si segnala che in data 06/03/2008 con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco Rep.36776/8532 trascritto a Pisa in data 17/03/2008 al n.3598 di particolare (ovvero prima della stipula dell'atto di provenienza dei beni pignorati alla società esecutata del 31/12/2009), i coniugi **** Omissis **** costituirono un fondo patrimoniale nel quale è inserito il bene pignorato di che trattasi.

Si precisa che, risulta annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale, in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Pontedera in data 26/05/2009 rep.4835 per la revoca della trascrizione del fondo sopra citato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Pontedera certificava che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Si segnala che in data 06/03/2008 con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco Rep.36776/8532 trascritto a Pisa in data 17/03/2008 al n.3598 di particolare (ovvero prima della stipula dell'atto di

provenienza dei beni pignorati alla società esecutata del 31/12/2009), i coniugi **** Omissis **** costituirono un fondo patrimoniale nel quale è inserito il bene pignorato di che trattasi.

Si precisa che, risulta annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale, in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Pontedera in data 26/05/2009 rep.4835 per la revoca della trascrizione del fondo sopra citato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Pontedera certificava che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Si segnala che in data 06/03/2008 con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco Rep.36776/8532 trascritto a Pisa in data 17/03/2008 al n.3598 di particolare (ovvero prima della stipula dell'atto di provenienza dei beni pignorati alla società esecutata del 31/12/2009), i coniugi **** Omissis **** costituirono un fondo patrimoniale nel quale è inserito il bene pignorato di che trattasi.

Si precisa che, risulta annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale, in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Pontedera in data 26/05/2009 rep.4835 per la revoca della trascrizione del fondo sopra citato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Pontedera certificava che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Si segnala che in data 06/03/2008 con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco Rep.36776/8532 trascritto a Pisa in data 17/03/2008 al n.3598 di particolare (ovvero prima della stipula dell'atto di

provenienza dei beni pignorati alla società esecutata del 31/12/2009), i coniugi **** Omissis **** costituirono un fondo patrimoniale nel quale è inserito il bene pignorato di che trattasi.

Si precisa che, risulta annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale, in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Pontedera in data 26/05/2009 rep.4835 per la revoca della trascrizione del fondo sopra citato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'appartamento oggetto di procedura confina, al piano terra, per tre lati con il resede comune (sub. 1) e con il bene n. 2 della presente procedura (sub. 3), mentre al piano primo confina con proprietà di **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'unità oggetto di procedura confina, per due lati con il resede e loggiato comuni (sub. 1), nonché con i beni n. 1 (sub.5) e n.3 (sub.2) della presente procedura, salvo se altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'unità oggetto di procedura confina, per due lati con il resede e loggiato comuni (sub. 1), proprietà **** Omissis **** (sub.4), nonché con il bene n. 2 (sub.3) della presente procedura, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Il terreno oggetto di procedura confina con la viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie per due lati, con il resede comune (sub. 1), proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 57,00 mq | 72,50 mq | 1 | 72,50 mq | 2,90 m | T-1 |
| Loggia | 5,00 mq | 5,00 mq | 0,35 | 1,75 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 74,25 mq | | |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 74,25 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 36,00 mq | 41,00 mq | 0,60 | 24,60 mq | 2,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 24,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 24,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale di deposito | 50,50 mq | 58,20 mq | 0,50 | 29,10 mq | 2,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 29,10 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 29,10 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Giardino | 430,00 mq | 430,00 mq | 0,025 | 10,75 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rileva la superficie del bene posto in vendita, dalla visura storica del medesimo, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio (topografico) a verifica della superficie nominale del terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 252,55 Piano T-1 |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 252,55 Piano T-1 |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 252,55 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano T-1 |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 252,55 Piano T-1 |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 252,55 Piano T-1 |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37,00 mq Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 122,30 Piano T |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37,00 mq Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 122,30 Piano T |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37,00 mq Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 122,30 Piano T |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37,00 mq Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 122,30 Piano T |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37,00 mq Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 122,30 Piano T |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52,00 mq Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 128,91 Piano T |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52,00 mq Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 128,91 Piano T |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52,00 mq Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 128,91 Piano T |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52,00 mq Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 128,91 Piano T |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 776, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52,00 mq Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 128,91 Piano T |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 805 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 12,66 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Reddito agrario € 7,77 |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 805 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 7,77 |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 805 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 7,77 |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 805 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 7,77 |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 805 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 7,77 |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 776 | 5 | | A2 | 1 | 3 vani | 68 mq | 252,55 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura; ad eccezione di un'apertura che attualmente consente il collegamento tra l'appartamento di che trattasi e quello limitrofo, la quale d'altro canto è risultata essere difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e pertanto andrà condotta in pristino.

Per le motivazioni di cui sopra quindi si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale.

Nella planimetria catastale de quo è fuorviante l'indicazione della terrazza, laddove la stessa sembrerebbe di uso esclusivo, ma d'altro canto consultando i titoli di provenienza, si è accertato che la medesima risulta essere a comune con l'unità immobiliare identificata dal sub.4, pertanto l'indicazione corretta sarebbe stata "terrazza comune".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 776 | 3 | | C6 | 1 | 37,00 mq | 44,00 mq | 122,3 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sulla base della planimetria catastale acquisita agli atti e delle verifiche effettuate in loco, si attesta la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché la conformità dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura.

Si rileva la presenza di un tramezzo divisorio interno non correttamente rappresentato nella planimetria catastale e la non corretta altezza dei locali in ordine a quanto rilevato sul posto e a quanto risulta dai titoli edilizi assentiti (scostamento di circa 5 cm); tali difformità, non incidendo sulla consistenza né sulla destinazione dell'immobile, possono ritenersi di trascurabile entità ai fini della corrispondenza catastale.

È inoltre presente un'apertura che consente il collegamento con gli ambienti costituenti il bene n. 3; la stessa dovrà essere ripristinata, per le motivazioni meglio descritte nella sezione "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale.

Per quanto sopra esposto, allo stato attuale, si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 776 | 2 | | C2 | 2 | 52,00 mq | 59,00 mq | 128,91 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale acquisita agli atti e delle verifiche effettuate in loco, si rileva la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale conservata in atti, in relazione al tramezzo presente all'interno di uno dei due locali che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di procedura e al tamponamento dell'apertura che consentiva il collegamento con l'unità immobiliare individuata dal sub.4 (unità estranea alla presente procedura).

D'altro canto si attesta la conformità dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura.

È inoltre presente un'apertura che consente il collegamento con gli ambienti costituenti il bene n. 2; la stessa dovrà essere ripristinata, per le motivazioni meglio descritte nella sezione "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale.

Per quanto sopra esposto, allo stato attuale, ritenuto che le suddette difformità comunque sia non incidono sulla consistenza, si ritiene di non dover operare al momento nessuna variazione catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

| 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 |
| 20 | 805 | | | | Orto irriguo | U | 00.04.30 | 12,66 € | 7,77 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nella visura catastale (orto irriguo) e quella effettivamente presente sul posto (incolto - piantumato a verde ed in parte pavimentato).

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali del terreno oggetto di procedura risultanti dai certificati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi risultavano in parte materializzati fisicamente sul posto.

L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate solo in seguito a specifico rilievo strumentale di riconfinamento.

Inoltre si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze fossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo della società esecutata non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, la rappresentante della società esecutata Sig.ra **** Omissis **** riferisce che il medesimo risulta essere occupato dai genitori, ovvero dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo della società esecutata non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, la rappresentante della società esecutata Sig.ra **** Omissis **** riferisce che il medesimo risulta essere occupato dal Sig. **** Omissis **** in quanto coniuge della stessa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo della società esecutata non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, la rappresentante della società esecutata Sig.ra **** Omissis **** riferisce che il medesimo risulta essere occupato dal Sig. **** Omissis **** in quanto coniuge della stessa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato libero da persone, l'accesso al medesimo è avvenuto congiuntamente all'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il bene in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua trasformazione (anno 1997 circa), sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni dei relativi impianti presenti nell'appartamento, pertanto se ne ignora la conformità.

I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture dell'epoca in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti.

Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il bene in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua trasformazione (anno 1997 circa), sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni dei relativi impianti presenti nell'unità, pertanto se ne ignora la conformità.

I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture dell'epoca in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti.

Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il bene in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua realizzazione, sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni dei relativi impianti presenti nell'unità, pertanto se ne ignora la conformità.

I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture dell'epoca in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti.

Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3.

Il bene risulta in parte recintato verso la viabilità pubblica con muratura di mattoni pieni rivestiti in pietra e sovrastante recinzione in blocchi modulari traforati in laterizio (cotto) o similare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la

quota parte a comune con le altre unità, del resede a comune che circonda il maggior edificio nonché del loggiato ubicato sul fronte ovest, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Foglio 20 Part.776 Sub.1, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la quota parte a comune con le altre unità, del resede a comune che circonda il maggior edificio nonché del loggiato ubicato sul fronte ovest, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Foglio 20 Part.776 Sub.1, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la quota parte a comune con le altre unità, del resede a comune che circonda il maggior edificio nonché del loggiato ubicato sul fronte ovest, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Foglio 20 Part.776 Sub.1, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776.

Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di comproprietà del Sig. **** Omissis **** dante causa alla società eseguita in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

I beni in questione non godono di servitù attive né sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dai vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

I beni in questione non godono di servitù attive ne sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dai vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

I beni in questione non godono di servitù attive ne sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dai vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Il bene in questione non gode di servitù attive ne è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione si sviluppa in parte al piano terra ed in parte al piano primo e fa parte di un più ampio corpo di fabbrica di forma irregolare, del quale essa ne rappresenta la porzione più a sud; la medesima unità risulta libera su tre lati, più precisamente ad ovest, sud ed est e presenta un'altezza interna pari a 2,90 ml circa.

Il maggior edificio di cui fa parte il beni oggetto di procedura è costituito da una struttura portante mista in parte in muratura di laterizio ed in parte in c.a. (per quanto rilevabile visivamente) e la medesima struttura per quanto è stato possibile accertare, risulta essere in buono stato conservativo. Le strutture orizzontali dell'immobile sono costituite da solai in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici in vista, la copertura, costituita da falde inclinate con probabile struttura in latero-cemento (non è stato possibile visionare il sottotetto), presenta un manto in tegole del tipo portoghesi o similari e la medesima, in ordine alle informazioni che si è potuto reperire, non risulterebbe coibentata. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato per l'ambiente al piano terreno ed in parquet levigato in opera per gli ambienti al piano primo; tutto in un buono stato conservativo. Nel bagno vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico e/o monocottura in un discreto stato conservativo. Si precisa che il bagno si presenta in un ottimo stato di manutenzione tenuto conto della sua vetustà.

Gli infissi esterni sono in legno privi di vetro camera, dotati di persiane anch'esse in legno; gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni, è presente gas metano.

E' presente impianto di climatizzazione installato da circa 10 anni.

Si precisa che la cucina attualmente è stata ricavata (impropriamente) all'interno di uno dei due locali che costituiscono il bene n.3 (catastalmente destinato a garage); inoltre con riferimento alla cucina stessa non è

stato possibile verificare, data la presenza della mobilia che ha impedito tale verifica, se gli impianti di scarico, di adduzione gas ed acqua siano effettivamente presenti al piano primo, laddove risulterebbe presente la cucina nei titoli abilitativi rilasciati.

Gli impianti sopra citati sono presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione in quanto dalle indagini effettuate non si è reperita alcuna copia delle certificazioni dei medesimi.

L'abitazione come detto, gode di resede esclusivo sui lati ovest, sud ed est, in parte pavimentato ed in parte a verde (giardino).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un più ampio corpo di fabbrica di forma irregolare, del quale essa ne rappresenta la porzione più a sud; la medesima unità risulta libera su due lati, più precisamente ad ovest e ad est e presenta un'altezza interna pari a 2,50 ml circa.

Per quanto attiene la descrizione del maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi si rimanda a quanto già descritto per il bene n.1 del presente elaborato.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato; tutto in un buono stato conservativo. Nell'attuale locale utilizzato come cucina (destinazione che non trova regolarità nei titoli edilizi assentiti) vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico e/o monocottura in un buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono in legno privi di vetro camera, dotati di persiane anch'esse in legno; gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è in traccia ed è presente impianto di climatizzazione installato da circa 10 anni.

Gli impianti sopra citati sono presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione in quanto dalle indagini effettuate non si è reperita alcuna copia delle certificazioni dei medesimi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un più ampio corpo di fabbrica di forma irregolare, del quale essa ne rappresenta la porzione centrale; la medesima unità risulta libera su due lati, più precisamente ad ovest e ad est e presenta un'altezza interna pari a 2,50 ml circa.

Per quanto attiene la descrizione del maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi si rimanda a quanto già descritto per il bene n.1 del presente elaborato.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato; tutto in un buono stato conservativo.

Si precisa che porzione di detta unità non presenta alcuna pavimentazione (zona retro), ovvero risulta essere al "rustico" in attesa della realizzazione della pavimentazione e del relativo massetto di sottofondo.

Gli infissi esterni sono in legno privi di vetro camera, dotati di persiane anch'esse in legno; gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è in traccia ed è presente impianto di climatizzazione installato da circa 10 anni.

Gli impianti sopra citati sono presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione in quanto dalle indagini effettuate non si è reperita alcuna copia delle certificazioni dei medesimi.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato con elementi in pietra disposti ad opus incertum.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** rappresentante la società esecutata, al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato senza titolo dai Sig.ri **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** rappresentante la società esecutata, al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis **** in quanto coniuge della stessa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** rappresentante la società esecutata, al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis **** in quanto coniuge della stessa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Ferdinando | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/04/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 16/12/2002 | | 16681 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 01/10/2002 | 49 | 996 | | |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Dino | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 16/02/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 27/01/2007 | | 1323 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 18/12/2006 | 15 | 1103 | | |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 26/11/2008 | 6558 | 3391 |
| Trascrizione | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 28/11/2008 | | 15901 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 31/12/2009 | 8170 | 4400 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 29/01/2010 | 1551 | 884 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Mutamento denominazione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Cinzia Trapani di Firenze | 20/05/2022 | 6586 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

-per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] - vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15902 di registro particolare;

-per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15903 di registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Ferdinando | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/04/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 16/12/2002 | | 16681 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 01/10/2002 | 49 | 996 |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Dino | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 16/02/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 27/01/2007 | | 1323 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 18/12/2006 | 15 | 1103 |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 26/11/2008 | 6558 | 3391 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 28/11/2008 | | 15901 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 31/12/2009 | 8170 | 4400 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 29/01/2010 | 1551 | 884 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Mutamento denominazione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Cinzia Trapani di Firenze | 20/05/2022 | 6586 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

-per successione **** Omissis **** [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] - vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15902 di registro particolare;

-per successione **** Omissis **** [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] - vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15903 di registro particolare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Ferdinando | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/04/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 16/12/2002 | | 16681 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 01/10/2002 | 49 | 996 | | |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Dino | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 16/02/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 27/01/2007 | | 1323 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 18/12/2006 | 15 | 1103 | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 26/11/2008 | 6558 | 3391 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 28/11/2008 | | 15901 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 31/12/2009 | 8170 | 4400 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 29/01/2010 | 1551 | 884 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Mutamento denominazione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Cinzia Trapani di Firenze | 20/05/2022 | 6586 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

-per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto il 1 [REDACTED] 2- vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15902 di registro particolare;

-per successione **** Omissis **** nato [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] - vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15903 di registro particolare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Ferdinando | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/04/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 16/12/2002 | | 16681 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 01/10/2002 | 49 | 996 | | |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Dino | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 16/02/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 27/01/2007 | | 1323 |
| Registrazione | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 18/12/2006 | 15 | 1103 |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 26/11/2008 | 6558 | 3391 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 28/11/2008 | | 15901 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 31/12/2009 | 8170 | 4400 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 29/01/2010 | 1551 | 884 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Mutamento denominazione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Cinzia Trapani di Firenze | 20/05/2022 | 6586 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

-per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15902 di registro particolare;

-per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15903 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 31/12/2009
N° repertorio: 8171
N° raccolta: 4401
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 21/07/2015
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.025,00

Rogante: Tribuna di Pisa

Data: 23/10/2014

N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 17/03/2008

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598

Quota: 5/12

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

Costituzione fondo patrimoniale n.3598 del 17/03/2008
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Domanda giudiziale n.6639 del 09/06/2009
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca volontaria n. 299 del 29/01/2010
Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1719 del 21/07/2015
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.2237 del 20/02/2025
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca legale n. 1913 del 29/05/2025
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 31/12/2009

ASTE GIUDIZIARIE®
N° repertorio: 8171
N° raccolta: 4401

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 21/07/2015
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.025,00
Rogante: Tribuna di Pisa
Data: 23/10/2014
N° repertorio: 2871

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 17/03/2008
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598
Quota: 5/12
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 09/06/2009
Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/02/2025
Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Pisa il 29/05/2025
Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

Oneri di cancellazione

Costituzione fondo patrimoniale n.3598 del 17/03/2008
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Domanda giudiziale n.6639 del 09/06/2009
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca volontaria n. 299 del 29/01/2010
Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1719 del 21/07/2015
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.2237 del 20/02/2025
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca legale n. 1913 del 29/05/2025
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della Soc. Abaco SPA codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Vittorio Di Lella

Data: 31/12/2009

N° repertorio: 8171

N° raccolta: 4401

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 21/07/2015

Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.025,00

Rogante: Tribuna di Pisa

Data: 23/10/2014

N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 17/03/2008

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598

Quota: 5/12

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo

patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776.

Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

Costituzione fondo patrimoniale n.3598 del 17/03/2008
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Domanda giudiziale n.6639 del 09/06/2009
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca volontaria n. 299 del 29/01/2010
Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1719 del 21/07/2015
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.2237 del 20/02/2025
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca legale n. 1913 del 29/05/2025
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 31/12/2009
N° repertorio: 8171
N° raccolta: 4401

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 21/07/2015
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.025,00
Rogante: Tribuna di Pisa
Data: 23/10/2014
N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 17/03/2008
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598
Quota: 5/12
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009
Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

Oneri di cancellazione

Costituzione fondo patrimoniale n.3598 del 17/03/2008
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Domanda giudiziale n.6639 del 09/06/2009
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca volontaria n. 299 del 29/01/2010
Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1719 del 21/07/2015
Oneri di cancellazione € 94,00 per taxa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.2237 del 20/02/2025
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca legale n. 1913 del 29/05/2025
Oneri di cancellazione € 94,00 per taxa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A..

Nessun vincolo urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A..

Nessun vincolo urbanistico.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A..

Nessun vincolo urbanistico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Il bene oggetto di procedura ricade per la maggior parte all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A. ed in piccola parte in "M1 - Viabilità pubblica esistente" (Art. 59. delle norme del POC).

Si precisa che in relazione all'art.39 delle vigenti N.T.A. del P.O.C. è possibile in detto terreno realizzare "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" delle medesime Norme.

Nessun vincolo urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Licenza Edilizia n.71 del 10/10/1973 Prat. Ed. 71/1973 in seguito alla quale in data 31/12/1975 è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia Autorizzazione di Abitabilità.

In data 10/02/1994 per opere di ampliamento e modifiche a fabbricato per uso abitazione è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia la Concessione Edilizia n.10 Prat. Ed. 61/1993 in seguito alla quale in data 29/04/1997 prot.4648 è stata depositata al medesimo Comune la Richiesta di Certificato di Abitabilità ai sensi dell'art.4 del D.P.R. n.425/1994; abitabilità che si intende attestata per silenzio assenso.

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.

L'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva in epigrafe ha condotto le consultazioni e gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Calcinaia con lo scopo di determinare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale; all'esito delle quali si sono rintracciati i titoli edilizi sopra elencati.

All'esito delle consultazioni di cui sopra è emerso che il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.71/1973 e successivamente è stato oggetto di ampliamento legittimato con Concessione Edilizia n.10/1993.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi quello desumibile dalla Concessione Edilizia n.10/1993 quale ultimo titolo edilizio che ha riguardato l'intera unità immobiliare presa in esame. Alla luce dei titoli edilizi reperiti e delle verifiche effettuate, lo stato legittimo dell'immobile risulta pertanto determinato ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sulla base dei suddetti titoli edilizi.

Dal confronto tra lo stato legittimo dell'immobile e quello rilevato sul posto, sono emerse delle lievi variazioni del perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad essa, variazioni queste che, a giudizio dello scrivente, rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. e per le quali allo stato attuale non risultano necessari interventi di sanatoria, dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (modifiche di minima entità);
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per il bene pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.:

1. modifica della larghezza della finestra del bagno, pari a 90 cm nello stato legittimo e 73 cm nello stato rilevato; oltre alla presenza in detto locale, di un gradino non indicato precedentemente nei grafici progettuali;
2. modifica delle tramezzature interne poste a divisione tra il locale cucina/pranzo (oggi adibito a locale armadi) e la camera, con la contestuale realizzazione di un locale ripostiglio tra detti locali. Le modifiche del presente punto sono meglio desumibili dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. n.10/1993 che si allega al presente elaborato e la planimetria catastale che, seppur difforme da quanto assentito, riporta correttamente l'attuale dislocazione dei locali d'abitazione;
3. è presente un'apertura su muratura portante che consente il collegamento tra l'unità immobiliare di che trattasi e l'abitazione adiacente, posta all'interno dell'attuale ripostiglio, la quale è illegittima rispetto ai titoli

abilitativi rilasciati in quanto priva di titolo edilizio.

In esito quindi alle indagini e verifiche effettuate al bene pignorato il sottoscritto deve concludere che le opere descritte ai punti 2) e 3) dovranno necessariamente essere condotte in pristino in quanto:

i) allo stato attuale non è soddisfatto quanto prescritto all'art.2 del D.M. del 05/07/1975 il quale prescrive che "ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq", requisito che veniva soddisfatto con il progetto autorizzato con C.E. n.10/1993 ma che allo stato attuale non risulterebbe soddisfatto. Dovrà essere depositata quindi una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. con contestuale ripristino delle opere non sanabili, riconducendo eventualmente lo stato di fatto a quello legittimo;

ii) l'apertura illegittima che mette in comunicazione l'appartamento in oggetto con quello adiacente andrà tamponata in quanto oltre a risultare illegittima mette in comunicazione il bene pignorato con un altro appartamento estraneo alla procedura.

Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate:

- le difformità di cui ai punti 2) e 3) non risultano sanabili nello stato attuale e richiedono il ripristino dello stato legittimo;
- le ulteriori difformità minori sopra descritte risultano invece potenzialmente regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.

Visto quanto sopra lo scrivente ha proceduto alla stima delle opere da condurre in pristino, quantificandole e determinandone il costo di esse utilizzando i bollettini regionali e/o i prezziari di riferimento per la tipologia degli interventi da eseguire, vigenti alla data della stesura del presente elaborato peritale, con lo scopo di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto per quanto possibile in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Tali oneri connessi alla regolarizzazione o al ripristino delle opere, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle altre difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. valutandone anche l'aspetto di un eventuale del deposito al Genio Civile di Pisa per il cambiamento verificatosi o per l'ottenimento di una certificazione di idoneità statica.

In ultimo si precisa altresì che dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono edilizio non ancora definite relative al bene oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei termini previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con riferimento all'esito delle operazioni peritali effettuate al bene oggetto di procedura e già descritte in precedenza.

Per quanto attiene agli impianti, si precisa che gli stessi risultano verosimilmente conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, tuttavia non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fanno riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente relazione peritale.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

Lo scrivente precisa inoltre che la verifica della regolarità urbanistico-edilizia è stata effettuata mediante consultazione dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi comunali e mediante confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Eventuali ulteriori difformità non rilevate nel corso delle indagini o non desumibili dalla documentazione disponibile presso gli uffici competenti resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale provvederà, ricorrendone i presupposti, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa vigente.

La presente valutazione urbanistico-edilizia deve pertanto intendersi effettuata nei limiti delle verifiche

tecnicamente eseguibili nell'ambito dell'incarico conferito e della documentazione reperita presso gli uffici competenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Licenza Edilizia n.71 del 10/10/1973 Prat. Ed. 71/1973 in seguito alla quale in data 31/12/1975 è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia Autorizzazione di Abitabilità.

In data 10/02/1994 per opere di ampliamento e modifiche a fabbricato per uso abitazione è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia la Concessione Edilizia n.10 Prat. Ed. 61/1993 in seguito alla quale in data 29/04/1997 prot.4648 è stata depositata al medesimo Comune la Richiesta di Certificato di Abitabilità ai sensi dell'art.4 del D.P.R. n.425/1994; abitabilità che si intende attestata per silenzio assenso.

Successivamente ai titoli edilizi di cui sopra in data 18/02/1996 prot. 2071 è stata depositata D.I.A. n.17 per opere interne, la quale, tenuto conto dell'oggetto del titolo si ritiene non sia mai stata attivata.

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.

L'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva in epigrafe ha condotto le consultazioni e gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Calcinaia con lo scopo di determinare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale; all'esito delle quali si sono rintracciati i titoli edilizi sopra elencati.

All'esito delle consultazioni di cui sopra è emerso che il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.71/1973 e successivamente è stato oggetto di ampliamento legittimato con Concessione Edilizia n.10/1993.

La D.I.A. n.17 del 18/02/1996 ha per oggetto la realizzazione di alcuni tramezzi interni all'unità immobiliare in oggetto, la quale però, tenuto conto di quanto ad oggi presente sul posto, non risulta essere stata attuata.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi quello desumibile dalla Concessione Edilizia n.10/1993 quale ultimo titolo edilizio che ha riguardato l'intera unità immobiliare presa in esame. Alla luce dei titoli edilizi reperiti e delle verifiche effettuate, lo stato legittimo dell'immobile risulta pertanto determinato ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sulla base dei suddetti titoli edilizi.

Dal confronto tra lo stato legittimo dell'immobile e quello rilevato sul posto, sono emerse delle lievi variazioni del perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad essa,

variazioni queste che, a giudizio dello scrivente, rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. e per le quali allo stato attuale non risultano necessari interventi di sanatoria, dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (modifiche di minima entità);
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per il bene pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.:

1. eliminazione del tramezzo posto a tamponamento di una più ampia apertura che mette in comunicazione il presente immobile con il bene n.3 della presente procedura;
2. realizzazione di una cucina con relativi impianti all'interno del presente immobile, il quale risulta in parte destinato a magazzino ed in parte a garage, configurando pertanto un utilizzo non conforme alla destinazione d'uso assentita;
3. traslazione del tramezzo posto a divisione tra i due locali (magazzino/garage), non rientrante nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente (tramezzo tra l'altro non riportato nella planimetria catastale attualmente in atti);
4. modifica delle dimensioni della finestra ubicata sul retro del maggior edificio e ad est di esso, pari a circa 150x125 (h) cm nello stato legittimo e 99x132 (h) cm nello stato rilevato.

In esito quindi alle indagini e verifiche effettuate al bene pignorato il sottoscritto deve concludere che le opere descritte ai punti 1) e 2) dovranno necessariamente essere condotte in pristino in quanto:

- i) dovrà essere ricostituita la separazione tra i beni n.2 e n.3 della presente procedura, i quali tra l'altro presentano destinazioni d'uso differenti, tutelandone pertanto l'utilizzo autonomo e separato delle due unità immobiliari;
- ii) la cucina ed i relativi impianti dovranno essere rimossi in quanto realizzati in locali non compatibili con la destinazione d'uso assentita e caratterizzati da altezza interna inferiore a quella prescritta dalla normativa vigente in materia di requisiti igienico-sanitari, risultando allo stato attuale pari a 2,49 ml.

Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate:

- le difformità sopra descritte non risultano sanabili nello stato attuale e richiedono il ripristino dello stato legittimo dell'immobile;
- le ulteriori difformità minori sopra descritte risultano invece potenzialmente regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.

Visto quanto sopra lo scrivente ha proceduto alla stima delle opere da condurre in pristino, quantificandole e determinandone il costo utilizzando i bollettini regionali e/o i prezziari di riferimento per la tipologia degli interventi da eseguire, vigenti alla data della stesura del presente elaborato peritale, con lo scopo di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto per quanto possibile in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Tali oneri connessi alla regolarizzazione o al ripristino delle opere resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle altre difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.

In ultimo si precisa altresì che dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono edilizio non ancora definite relative al bene oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei termini previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con riferimento all'esito delle operazioni peritali effettuate al bene oggetto di procedura e già descritte in precedenza.

Per quanto attiene agli impianti, si precisa che gli stessi risultano verosimilmente conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, tuttavia non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato fanno riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente relazione peritale.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

Lo scrivente precisa inoltre che la verifica della regolarità urbanistico-edilizia è stata effettuata mediante consultazione dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi comunali e mediante confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Eventuali ulteriori difformità non rilevate nel corso delle indagini o non desumibili dalla documentazione disponibile presso gli uffici competenti resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale provvederà, ricorrendone i presupposti, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa vigente.

La presente valutazione urbanistico-edilizia deve pertanto intendersi effettuata nei limiti delle verifiche tecnicamente eseguibili nell'ambito dell'incarico conferito e della documentazione reperita presso gli uffici competenti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Licenza Edilizia n.71 del 10/10/1973 Prat. Ed. 71/1973 in seguito alla quale in data 31/12/1975 è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia Autorizzazione di Abitabilità.

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.

L'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva in epigrafe ha condotto le consultazioni e gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Calcinaia con lo scopo di determinare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale; all'esito delle quali si sono rintracciati i titoli edilizi sopra elencati.

All'esito delle consultazioni di cui sopra è emerso che il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.71/1973 e successivamente è stato oggetto di ampliamento legittimato con Concessione Edilizia n.10/1993.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi quello desumibile dalla Concessione Edilizia n.10/1993 quale ultimo

titolo edilizio che ha riguardato l'intera unità immobiliare presa in esame. Alla luce dei titoli edilizi reperiti e delle verifiche effettuate, lo stato legittimo dell'immobile risulta pertanto determinato ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sulla base dei suddetti titoli edilizi.

Dal confronto tra lo stato legittimo dell'immobile e quello rilevato sul posto, sono emerse delle lievi variazioni del perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad essa, variazioni queste che, a giudizio dello scrivente, rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. e per le quali allo stato attuale non risultano necessari interventi di sanatoria, dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (modifiche di minima entità);
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per il bene pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.:

1. realizzazione di un tramezzo all'interno di uno dei due locali che costituiscono l'unità immobiliare in oggetto, il quale non risulta rappresentato nei grafici dello stato legittimo;
2. tamponamento di un'apertura su muratura di laterizio leggero non portante che in precedenza consentiva il collegamento tra la presente unità immobiliare e l'unità immobiliare attigua identificata dal sub.4, estranea alla presente procedura;
3. trasformazione da finestra in portafinestra dell'apertura presente sul fronte ovest dell'unità immobiliare; tale modifica emerge dal confronto tra gli elaborati grafici dello stato attuale e di progetto di cui alla C.E. n.10/1993 e confermato dallo stato attuale dei luoghi, pur non risultando esplicitamente descritta negli elaborati progettuali né nella relazione tecnica allegata al titolo abilitativo;
4. eliminazione del tramezzo posto a tamponamento di una più ampia apertura che mette in comunicazione il presente immobile con il bene n.2 della presente procedura.

In esito quindi alle indagini e verifiche effettuate al bene pignorato il sottoscritto deve concludere che le opere descritte al punto 4) dovranno necessariamente essere condotte in pristino in quanto:

- i) dovrà essere ricostituita la separazione tra i beni n.2 e n.3 della presente procedura, i quali presentano tra l'altro destinazioni d'uso differenti, tutelandone pertanto l'utilizzo autonomo e separato delle due unità immobiliari.

Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate:

- la difformità di cui al punto 4) richiede il ripristino dello stato legittimo dell'immobile;
- le ulteriori difformità sopra descritte risultano invece potenzialmente regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i., ovvero mediante C.I.L.A. tardiva qualora in sede istruttoria il Comune competente ritenga che per il punto 3) di cui sopra non sia necessaria alcuna regolarizzazione, esiti che al momento gli stessi tecnici rimandano in fase istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio.

Pertanto visto quanto sopra lo scrivente ha proceduto alla stima delle opere da condurre in pristino, quantificandole e determinandone il costo utilizzando i bollettini regionali e/o i prezziari di riferimento per la tipologia degli interventi da eseguire, vigenti alla data della stesura del presente elaborato peritale, con lo scopo di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto per quanto possibile in indirizzo prudenziale dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Tali oneri connessi alla regolarizzazione o al ripristino delle opere resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In ultimo si precisa altresì che dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono edilizio non ancora definite relative al bene oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei termini previsti

dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con riferimento all'esito delle operazioni peritali effettuate al bene oggetto di procedura e già descritte in precedenza.

Per quanto attiene agli impianti si precisa che gli stessi risultano verosimilmente conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, tuttavia non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato fanno riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente relazione peritale.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

Lo scrivente precisa inoltre che la verifica della regolarità urbanistico-edilizia è stata effettuata mediante consultazione dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi comunali e mediante confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Eventuali ulteriori difformità non rilevate nel corso delle indagini o non desumibili dalla documentazione disponibile presso gli uffici competenti resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale provvederà, ricorrendone i presupposti, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa vigente.

La presente valutazione urbanistico-edilizia deve pertanto intendersi effettuata nei limiti delle verifiche tecnicamente eseguibili nell'ambito dell'incarico conferito e della documentazione reperita presso gli uffici competenti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Nessun titolo abilitativo o giustificativo reperito

Nessuna costruzione presente, pertanto non si è proceduto ad alcuna attività di due diligence immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c, fraz. Fornacette

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto.

L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via del Battaglione, poi Strada Comunale della Rotina e successivamente tramite una strada privata posta a nord del bene in oggetto.

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Pontedera certificava che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Si segnala che in data 06/03/2008 con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco Rep.36776/8532 trascritto a Pisa in data 17/03/2008 al n.3598 di particolare (ovvero prima della stipula dell'atto di provenienza dei beni pignorati alla società esecutata del 31/12/2009), i coniugi **** Omissis **** costituirono un fondo patrimoniale nel quale è inserito il bene pignorato di che trattasi.

Si precisa che, risulta annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale, in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Pontedera in data 26/05/2009 rep.4835 per la revoca della trascrizione del fondo sopra citato.

CONFINI

Il terreno oggetto di procedura confina con strada privata, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 1740,00 mq | 1740,00 mq | 1 | 1740,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1740,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1740,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rileva la superficie del bene posto in vendita, dalla visura storica del medesimo, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio (topografico) a verifica della superficie nominale del terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.40 Reddito dominicale € 7,09 Reddito agrario € 4,04 |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.40 Reddito dominicale € 7,09 Reddito agrario € 4,04 |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.40 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Reddito dominicale € 7,09 Reddito agrario € 4,04 |
| Dal 31/12/2009 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1272 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.40 Reddito dominicale € 7,09 Reddito agrario € 4,04 |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che per il bene in oggetto, alla data odierna, non è stata inserita voltura in atti per il cambio di denominazione sociale da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

| 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 |
| 20 | 1272 | | | | Seminativo arborato | 2 | 00.17.40 | 7,09 € | 4,04 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nella visura catastale (seminativo arborato) e quella effettivamente presente sul posto (in parte vigneto ed in parte uliveto).

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali del terreno oggetto di procedura risultanti dai certificati.

PRECISAZIONI

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi non risultano materializzati fisicamente sul posto.

L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate solo in seguito a specifico rilievo strumentale di riconfinamento.

Inoltre si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative

PATTI

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutata non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc.. All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato libero da persone, l'accesso al medesimo è avvenuto congiuntamente all'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto. Il bene di cui sopra non risulta recintato lungo il perimetro dei suoi confini.

PARTI COMUNI

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in questione non gode di servitù attive ne è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/2002 al 16/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Ferdinando | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/04/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 16/12/2002 | | 16681 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 01/10/2002 | 49 | 996 | | |
| Dal 16/02/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Chiarini Dino | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 16/02/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 27/01/2007 | | 1323 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera | 18/12/2006 | 15 | 1103 | | |
| Dal 26/11/2008 al 31/12/2009 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 26/11/2008 | 6558 | 3391 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 28/11/2008 | | 15901 |
| Registrazione | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| Dal 31/12/2009 al 20/05/2022 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato | 31/12/2009 | 8170 | 4400 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 29/01/2010 | 1551 | 884 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/05/2022 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Mutamento denominazione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Cinzia Trapani di Firenze | 20/05/2022 | 6586 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 28/11/2008 al n.15902 di registro particolare;
- per successione **** Omissis **** nato il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 29/01/2010
 Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
 Quota: 1/1
 Importo: € 700.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 350.000,00
 Percentuale interessi: 3,15 %
 Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
 Data: 31/12/2009
 N° repertorio: 8171
 N° raccolta: 4401
- Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Pisa il 21/07/2015
 Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 7.025,00
 Rogante: Tribuna di Pisa
 Data: 23/10/2014
 N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- Costituzione fondo patrimoniale**
 Trascritto a Pisa il 17/03/2008
 Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598
 Quota: 5/12
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****
 gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo

patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

Oneri di cancellazione

Costituzione fondo patrimoniale n.3598 del 17/03/2008

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Domanda giudiziale n.6639 del 09/06/2009

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca volontaria n. 299 del 29/01/2010

Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1719 del 21/07/2015

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.2237 del 20/02/2025

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

Ipoteca legale n. 1913 del 29/05/2025

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Si precisa altresì che sul bene in oggetto grava:

- Trascrizione di preliminare di compravendita eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio in data 05/08/2011 n. 9541 di registro particolare, a favore della società **** Omissis **** contro **** Omissis ****, avente oggetto la quota di 1/2 del bene in oggetto, derivante da atto ricevuto dal Notaio Vittorio Di Lella del 01/08/2011 Rep.10362/5824;

- Trascrizione di verbale di pignoramento eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio in data 23/02/2015 al n.1732 di registro particolare, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante la quota di 1/2 del bene in oggetto, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Tribunale di Pisa in data 30/12/2014, Rep.8986.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia:

- per la maggior parte in "I3 - Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI" (Art. 49. delle norme del POC);

- in piccola parte in -"B3 Insediamenti recentemente pianificati e attuali" (Art. 40. delle norme del POC);

- in piccola parte in - "MP Parcheggi e aree per la sosta pubblici esistenti e di progetto" (Art. 58. delle norme del POC).

L'area ricade altresì in parte nella fascia di rispetto elettrodotto - "DPA Elettrodotti Definizione della Distanza di Prima Approssimazione ai sensi del DM 29.05.2008", nonché negli ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nessun titolo abilitativo o giustificativo reperito

Nessuna costruzione presente, pertanto non si è proceduto ad alcuna attività di due diligence immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
Trattasi di un'unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura occupa parte del piano terra e primo dell'edificio di cui sopra e, più precisamente, la porzione più a sud di esso. L'appartamento si compone, al piano terra, da ingresso, vano scale e loggia di uso esclusivo ed al piano primo da disimpegno, cucina-pranzo, una camera, un bagno, oltre ad un ripostiglio. Inoltre, con accesso dal locale camera, è possibile fruire di un'ampia terrazza sul lato ovest dell'edificio, di uso comune con l'unità immobiliare attigua (sub.4) che non è oggetto di procedura. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Il procedimento di stima adottato è quello pluriparametrico (M.C.A.) che permette di determinare il valore dei beni immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Pertanto si è proceduto all'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (nel caso specifico non oltre 24 mesi) e successivamente si è proceduto alla rilevazione dei dati immobiliari del subject e dei comparabili, alla scelta delle caratteristiche da considerare nel procedimento, nella stima dei prezzi marginali e nella redazione della tabella di valutazione allegata. Oltre a quanto sopra ed ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati altresì i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (dalla rilevazione dei dati riscontrabili presso le agenzie operanti in zona) è risultato essere pari ad € 1.800,00/mq; dalla sintesi valutativa effettuata con il procedimento di Market Comparison Approach (M.C.A) tale valore, che tiene conto della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche tecnico-economiche, nonché del suo stato di uso e manutenzione, di vetustà ed obsolescenza, è risultato essere pari a 1.885,00/mq in valore arrotondato.

La valutazione del subject è stata effettuata con riferimento all'ordinarietà non considerando nella stima del bene quanto è emerso sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale; al valore così determinato verranno sottratti i costi per la messa in pristino di quanto è emerso non regolare dal punto di vista edilizio.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione sud dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n. 3 della presente procedura mediante un'ampia apertura risultata illegittima. Inoltre in uno dei suddetti ambienti è stata realizzata impropriamente una cucina, intervento risultato privo di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio. Si rileva altresì che l'unità immobiliare è posta in comunicazione con il vano scala esclusivo del bene n. 1 della presente procedura, mediante apertura che mette in collegamento diretto i beni n. 1 e n. 2, con conseguenti profili di interconnessione funzionale tra gli stessi. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.000,00

In relazione al procedimento di stima adottato ed al valore medio al metro quadrato risultante dalla stima del cespite in oggetto, si rimanda a quanto già ampiamente descritto per il bene n.1 del presente lotto.

• **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso sgombero/magazzino facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione centrale dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali ad uso sgombero tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n.2 della presente procedura mediante un'ampia apertura; quest'ultima è risultata essere priva di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio e più precisamente dal fronte est del medesimo fabbricato con affaccio sul loggiato comune. Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di comproprietà del Sig. **** Omissis **** dante causa alla società esecutata in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto. Tale esclusione emerge dall'atto di divisione ai rogiti del Notaio Di Lella Vittorio del 26/11/2008 rep.6558/3391 trascritto a Pisa in data 28/11/2008 al n.15901 di registro particolare, nonché dall'ultimo atto di provenienza del bene in capo all'esecutata. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 55.000,00

In relazione al procedimento di stima adottato ed al valore medio al metro quadrato risultante dalla stima del cespite in oggetto, si rimanda a quanto già ampiamente descritto per il bene n.1 del presente lotto.

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette

Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3. Probabilmente porzione del resede di cui sopra attualmente serve quale accesso sul retro del maggior edificio, ma quanto affermato non è stato possibile accertarlo sul posto in quanto non è stato condotto alcun rilievo topografico di dettaglio al fine di verificare l'esatta dividente tra la part.805 che identifica il resede in oggetto e la particella limitrofa n.776 che identifica il maggior edificio e le sue comunanze. L'accesso a detto terreno avviene di fatto dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 805, Qualità Orto irriguo

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

In relazione al procedimento di stima adottato ed al valore medio al metro quadrato risultante dalla stima del cespite in oggetto, si rimanda a quanto già ampiamente descritto per il bene n.1 del presente lotto.

Il presente terreno si intende quale pertinenza esclusiva dell'abitazione di cui al bene n.1 e come tale è stato stimato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 74,25 mq | 1.885,00 €/mq | € 139.961,25 | 100,00% | € 140.000,00 |
| Bene N° 2 - Garage Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 24,60 mq | 1.885,00 €/mq | € 46.371,00 | 100,00% | € 46.000,00 |
| Bene N° 3 - Magazzino Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | 29,10 mq | 1.885,00 €/mq | € 54.853,50 | 100,00% | € 55.000,00 |
| Bene N° 4 - Terreno Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette | 10,75 mq | 1.885,00 €/mq | € 20.263,75 | 100,00% | € 20.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 261.000,00 |

Valore di stima: € 261.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 3,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 6,00 | % |

Al valore di stima si ritiene di dover operare ulteriori deprezzamenti che tengano conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle irregolarità edilizie riscontrate da condurre in pristino. In ordine a quanto sopra si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 237.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c, fraz. Fornacette
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto. L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via del Battaglione, poi Strada Comunale della Rotina e successivamente tramite una strada privata posta a nord del bene in oggetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1272, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.600,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario del bene in oggetto supposto in condizioni normali. In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui il bene immobile si viene a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che lo stesso bene verrà messo in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi - Exeo Edizioni ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. Il valore medio unitario di mercato è stato assunto oltre che sulla base dei listini di riferimento di cui sopra, anche in base al riscontro di mercato effettuato in loco dal quale è emerso che i dati forniti dai listini probabilmente sono sottostimati rispetto al mercato reale. In ultima analisi si è proceduto a mediare il valore nominale del terreno (seminativo arborato) ed il valore del medesimo, sulla base dell'effettiva utilizzazione risultante all'atto delle operazioni peritali (vigneto ed in parte uliveto), assumendo i dati dai listini di riferimento ed adeguando gli stessi a quanto risultante dalla ricerca di mercato condotta; tenendo altresì conto della consistenza e della superficie del medesimo terreno. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui è inserito il bene oggetto di stima è risultato essere pari ad € 3,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 5 - Terreno Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c, fraz. Fornacette | 1740,00 mq | 3,00 €/mq | € 5.220,00 | 50,00% | € 2.600,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 2.600,00 |

Valore di stima: € 2.600,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 2.300,00

Al valore di stima si ritiene di dover operare un ulteriore deprezzamento che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 2.300,00

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

Cascina, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratti titoli edilizi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Borsini immobiliari
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Versione privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
Trattasi di un'unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura occupa parte del piano terra e primo dell'edificio di cui sopra e, più precisamente, la porzione più a sud di esso. L'appartamento si compone, al piano terra, da ingresso, vano scale e loggia di uso esclusivo ed al piano primo da disimpegno, cucina-pranzo, una camera, un bagno, oltre ad un ripostiglio. Inoltre, con accesso dal locale camera, è possibile fruire di un'ampia terrazza sul lato ovest dell'edificio, di uso comune con l'unità immobiliare attigua (sub.4) che non è oggetto di procedura. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A.. Nessun vincolo urbanistico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione sud dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n. 3 della presente procedura mediante un'ampia apertura risultata illegittima. Inoltre in uno dei suddetti ambienti è stata realizzata impropriamente una cucina, intervento risultato privo di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio. Si rileva altresì che l'unità immobiliare è posta in comunicazione con il vano scala esclusivo del bene n. 1 della presente procedura, mediante apertura che mette in collegamento diretto i beni n. 1 e n. 2, con conseguenti profili di interconnessione funzionale tra gli stessi. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A.. Nessun vincolo urbanistico.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso sgombero/magazzino facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione centrale dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali ad uso sgombero tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali

costituenti il bene n.2 della presente procedura mediante un'ampia apertura; quest'ultima è risultata essere priva di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio e più precisamente dal fronte est del medesimo fabbricato con affaccio sul loggiato comune. Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di comproprietà del Sig. **** Omissis **** dante causa alla società eseguita in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto. Tale esclusione emerge dall'atto di divisione ai rogiti del Notaio Di Lella Vittorio del 26/11/2008 rep.6558/3391 trascritto a Pisa in data 28/11/2008 al n.15901 di registro particolare, nonché dall'ultimo atto di provenienza del bene in capo all'esecutata. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A.. Nessun vincolo urbanistico.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette
Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3. Probabilmente porzione del resede di cui sopra attualmente serve quale accesso sul retro del maggior edificio, ma quanto affermato non è stato possibile accertarlo sul posto in quanto non è stato condotto alcun rilievo topografico di dettaglio al fine di verificare l'esatta dividente tra la part.805 che identifica il resede in oggetto e la particella limitrofa n.776 che identifica il maggior edificio e le sue comunanze. L'accesso a detto terreno avviene di fatto dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 805, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di procedura ricade per la maggior parte all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A. ed in piccola parte in "M1 - Viabilità pubblica esistente" (Art. 59. delle norme del POC). Si precisa che in relazione all'art.39 delle vigenti N.T.A. del P.O.C. è possibile in detto terreno realizzare "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" delle medesime Norme. Nessun vincolo urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 237.000,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c, fraz. Fornacette
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto. L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via del Battaglione, poi Strada Comunale della Rotina e successivamente tramite una strada privata posta a nord del bene in oggetto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1272, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia: - per la maggior parte in "I3 - Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI" (Art. 49. delle norme del POC); - in piccola parte in - "B3 Insempiamenti recentemente pianificati e attuali" (Art. 40. delle norme del POC); - in piccola parte in - "MP Parcheggi e aree per la sosta pubblici esistenti e di progetto" (Art. 58. delle norme del POC). L'area ricade altresì in parte nella fascia di rispetto elettrodotto - "DPA Elettrodotti Definizione della Distanza di Prima Approssimazione ai sensi del DM 29.05.2008", nonché negli ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF).

Prezzo base d'asta: € 2.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 5, Categoria A2 | Superficie | 74,25 mq |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua trasformazione (anno 1997 circa), sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni dei relativi impianti presenti nell'appartamento, pertanto se ne ignora la conformità. I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture dell'epoca in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un'unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura occupa parte del piano terra e primo dell'edificio di cui sopra e, più precisamente, la porzione più a sud di esso. L'appartamento si compone, al piano terra, da ingresso, vano scale e loggia di uso esclusivo ed al piano primo da disimpegno, cucina-pranzo, una camera, un bagno, oltre ad un ripostiglio. Inoltre, con accesso dal locale camera, è possibile fruire di un'ampia terrazza sul lato ovest dell'edificio, di uso comune con l'unità immobiliare attigua (sub.4) che non è oggetto di procedura. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 3, Categoria C6 | Superficie | 24,60 mq |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua trasformazione (anno 1997 circa), sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni dei relativi impianti presenti nell'unità, pertanto se ne ignora la conformità. I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture dell'epoca in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di | | |

| | |
|---|---|
| | straordinaria manutenzione. |
| Descrizione: | Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione sud dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n. 3 della presente procedura mediante un'ampia apertura risultata illegittima. Inoltre in uno dei suddetti ambienti è stata realizzata impropriamente una cucina, intervento risultato privo di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio. Si rileva altresì che l'unità immobiliare è posta in comunicazione con il vano scala esclusivo del bene n. 1 della presente procedura, mediante apertura che mette in collegamento diretto i beni n. 1 e n. 2, con conseguenti profili di interconnessione funzionale tra gli stessi. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |

| Bene N° 3 - Magazzino | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie n.19, fraz. Fornacette | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 776, Sub. 2, Categoria C2 | Superficie | 29,10 mq |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua realizzazione, sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni dei relativi impianti presenti nell'unità, pertanto se ne ignora la conformità. I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture dell'epoca in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un'unità immobiliare ad uso sgombero/magazzino facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione centrale dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali ad uso sgombero tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n.2 della presente procedura mediante un'ampia apertura; quest'ultima è risultata essere priva di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio e più precisamente dal fronte est del medesimo fabbricato con affaccio sul loggiato comune. Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di proprietà del Sig. **** Omissis **** dante causa alla società esecutata in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto. Tale esclusione emerge dall'atto di divisione ai rogiti del Notaio Di Lella Vittorio del 26/11/2008 rep.6558/3391 trascritto a Pisa in data 28/11/2008 al n.15901 di registro particolare, nonché dall'ultimo atto di provenienza del bene in capo all'esecutata. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni | SI | | |

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| ex art. 2650 c.c.: | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |

| Bene N° 4 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Calcinaia (PI) - Via delle Case Vecchie s.n.c., fraz. Fornacette | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 805, Qualità Orto irriguo | Superficie | 10,75 mq |
| Stato conservativo: | Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3. Il bene risulta in parte recintato verso la viabilità pubblica con muratura di mattoni pieni rivestiti in pietra e sovrastante recinzione in blocchi modulari traforati in laterizio (cotto) o similare. | | |
| Descrizione: | Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3. Probabilmente porzione del resede di cui sopra attualmente serve quale accesso sul retro del maggior edificio, ma quanto affermato non è stato possibile accertarlo sul posto in quanto non è stato condotto alcun rilievo topografico di dettaglio al fine di verificare l'esatta dividente tra la part.805 che identifica il resede in oggetto e la particella limitrofa n.776 che identifica il maggior edificio e le sue comunanze. L'accesso a detto terreno avviene di fatto dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.300,00

| Bene N° 5 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Calcinaia (PI) - Via del Battaglione s.n.c., fraz. Fornacette | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1272, Qualità Seminativo arborato | Superficie | 1740,00 mq |
| Stato conservativo: | Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto. Il bene di cui sopra non risulta recintato lungo il perimetro dei suoi confini. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante e di forma trapezoidale, attualmente destinato in parte a filari di vite ed in parte ad uliveto. L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via del Battaglione, poi Strada Comunale della Rotina e successivamente tramite una strada privata posta a nord del bene in oggetto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| | |
|-----------------------|--------|
| Stato di occupazione: | Libero |
|-----------------------|--------|



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 31/12/2009
N° repertorio: 8171
N° raccolta: 4401
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 21/07/2015
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.025,00
Rogante: Tribuna di Pisa
Data: 23/10/2014
N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 17/03/2008
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598
Quota: 5/12
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE

Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 29/01/2010

Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Vittorio Di Lella

Data: 31/12/2009

N° repertorio: 8171

N° raccolta: 4401

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 21/07/2015

Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.025,00

Rogante: Tribuna di Pisa

Data: 23/10/2014

N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 17/03/2008

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598

Quota: 5/12

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 31/12/2009
N° repertorio: 8171
N° raccolta: 4401
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 21/07/2015
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.025,00
Rogante: Tribuna di Pisa
Data: 23/10/2014
N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 17/03/2008
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598
Quota: 5/12
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE

Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 29/01/2010

Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Vittorio Di Lella

Data: 31/12/2009

N° repertorio: 8171

N° raccolta: 4401

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 21/07/2015

Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.025,00

Rogante: Tribuna di Pisa

Data: 23/10/2014

N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 17/03/2008

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598

Quota: 5/12

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEL BATTAGLIONE S.N.C, FRAZ. FORNACETTE**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/01/2010
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 31/12/2009
N° repertorio: 8171
N° raccolta: 4401
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 21/07/2015
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.025,00
Rogante: Tribuna di Pisa
Data: 23/10/2014
N° repertorio: 2871

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 17/03/2008
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 3598
Quota: 5/12
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che trattasi di fondo patrimoniale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sul bene in oggetto per la quota di 5/12, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 06/03/2008 Repertorio n.36776. Inoltre a margine di della suddetta trascrizione risulta annotamento trascritto in data 24/06/2009 al n.2717 di registro particolare, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n.6639/2009.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 09/06/2009

Reg. gen. 11256 - Reg. part. 6639

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale per emessa per revoca atti soggetti a trascrizione annotata su costituzione fondo patrimoniale n.3598/2008.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 20/02/2025

Reg. gen. 3180 - Reg. part. 2237

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Pisa il 29/05/2025

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 1913

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che successivamente alla trascrizione del pignoramento, ovvero in data 29/05/2025 al n.1913 di registro particolare, è stata iscritta per il bene in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale per un capitale di € 32.885,25 a favore della **** Omissis **** codice fiscale 02391510266 con sede in Padova (PD).