

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE.....	
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, edificio RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, scala INTERNA , piano T-1.....	
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14

Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE.....	28
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, edificio RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, scala INTERNA , piano T-1	28

INCARICO

All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, edificio RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, scala INTERNA, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LAJATICO (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE

I terreni agricoli, della Azienda Agricola "omissis" titolare omonima impresa individuale, sono ubicati nel Comune di Lajatico (PI), fraz. Orciatice, e sono inquadrati principalmente tra la via Piangentile, la strada vicinale che va da Miemo a Orciatice, e il torrente foscecchia, toponomastico "podere piangentile" e "podere i fornelli".

I terreni agricoli di cui sopra, morfologicamente sono di natura pede-collinare.

Essi sono di varia forma e dimensione, e coltura, tra cui spicca catastalmente la destinazione a pascolo, pascolo arborato, seminativo, seminativo arborato, e una restante parte a oliveta e bosco ceduo, e sono di una superficie totale complessiva di 367.209 mq. circa.

Parte di detti terreni sono tuttora incolti e da ripristinare.

I terreni agricoli di cui sopra, oltre che essere serviti dalla via Piangentile, e la strada vicinale che va da Miemo a Orciatice, sono collegati e accessibili tra loro, attraverso stradelli poderali e interpoderali, formanti più volte una specie di reticolo.

PARCHEGGI, ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTIGIANALI E PUBBLICHE:

Essendo in zona profondamente agricola, non vi è naturalmente presenza di parcheggi, se non lungo la via Piangentile, in prossimità di alcuni fabbricati rurali.

Non vi è presenza di attività commerciali, artigianali, o di interesse pubblico; alcune di dette attività sono esistenti nei vicini paesi di Miemo e Orciatice.

VIABILITA' E COLLEGAMENTI:

Dal paese di Orciatice, si raggiunge il paese di Lajatico, e da esso si sviluppa la strada regionale che conduce dalla località La Sterza, ai paesi di Selvatelle, Capannoli, e le cittadine di Ponsacco, e Pontedera, dove vi è il collegamento con la superstrada FI-PI-LI.

Nella cittadina di Pontedera, vi è anche la stazione FS linea FIRENZE-PISA-LIVORNO.

Dall'altro versante di Orciatico, vi è sia la strada regionale, che porta principalmente al paese di Saline di Volterra e la città di Cecina, che la diramazione della strada regionale, che porta alla città di Volterra.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

I vari terreni agricoli, di varia forma, dimensione, e coltura, ubicati nel Comune di Lajatico (PI) fraz. Orciatico, via vicinale che va da Miemo a Orciatico, via Piangentile, toponimo podere "piangentile" toponimo podere "i fornelli", ecc., di cui sopra descritti, sono individuati dallo strumento urbanistico comunale in zona agricola E, con vincolo paesaggistico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Sopralluogo con IVG il 05/12/2025 mattina.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LAJATICO (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, EDIFICIO RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, SCALA INTERNA , PIANO T-1

Il fabbricato rurale con resede esclusivo sul retro, ad oggi identificato come rudere su due livelli fuori terra P.T.-P.1, di remota costruzione (fine '800-primi '900) ed è ubicato nel Comune di Lajatico (PI), fraz. Orciatico, sul fronte della strada vicinale che va da Orciatico a Miemo, snc, libero su tre lati, in parte sul quarto lato, e attiguo ad un altro fabbricato rurale di altra proprietà, (vedi documento n. 6, e documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE GENERALI:

Il rudere P.T.-P.1°, è di forma tipologica pressochè quadrata, ed è corredato di un resede esclusivo sul retro. (d'ora in poi citerò solo "rudere").

CATATTERISTICHE PARTICOLARI:

Il rudere P.T.-P.1, conserva quasi intatte le murature perimetrali portanti, munite di contrafforti, ed ivi vi sono identificate gli accessi P.T. e P.1, nonchè le aperture quali finestre di varie dimensioni al P.T. e al P.1;

il solaio di interpiano, è quasi completamente crollato;

la struttura di copertura a capanna e il manto in cotto di copertura è quasi completamente crollato (in varie parti del perimetro del rudere è sempre presente la gronda in laterizio);

i vani preesistenti P.T. e P.1, a parte il vano scala interno abbastanza identificabile, non sono più identificabili, in quanto in gran parte non più esistenti, in quanto crollati.

CARATTERISTICHE VOLUMETRICHE E ALTEZZE:

il rudere P.T.-P.1 ha una superficie lorda di mq. 300 circa (150 mq P.T. e 150 mq. P.1) e una superficie netta di 250 mq. circa;

il rudere P.T.-P.1, misura una altezza esterna spigolo fabbricato di circa 7,00 mt, ed al colmo una altezza di circa 7,50 mt.

Il rudere, chiaramente è inagibile.

PARCHEGGI, ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTIGIANALI E PUBBLICHE:

Essendo in zona profondamente agricola, non vi è naturalmente presenza di parcheggi, se non lungo la via Piangentile, in prossimità di alcuni fabbricati rurali.

Non vi è presenza di attività commerciali, artigianali, o di interesse pubblico; alcune di dette attività sono

esistenti nei vicini paesi di Lajatico e Orciatico.

VIABILITA' E COLLEGAMENTI:

Dal paese di Orciatico, si raggiunge il paese di Lajatico, e da esso si sviluppa la strada regionale che conduce dalla località La Sterza, ai paesi di Selvatelle, Capannoli, e le cittadine di Ponsacco, e Pontedera, dove vi è il collegamento con la superstrada FI-PI-LI.

Nella cittadina di Pontedera, vi è anche la stazione FS linea FIRENZE-PISA-LIVORNO.

Dall'altro versante di Orciatico, vi è sia la strada regionale, che porta principalmente al paese di Saline di Volterra e la città di Cecina, che la diramazione della strada regionale, che porta alla città di Volterra.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

lo strumento urbanistico comunale lo classifica in zona agricola E con vincolo paesaggistico, il rudere può essere recuperato nel suo volume e nella sua superficie esistenti, con un intervento di ristrutturazione edilizia e/o rigenerazione urbanistica, formante una unità immobiliare, e se la scheda norma comunale lo prevede, divisibile anche in due o più unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

sopralluogo con IVG il giorno 05/12/2025 mattina.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. quale relazione notarile al ventennio, è completa, sia nella cronologia dei soggetti reali che hanno compravenduto i beni immobili oggetto del pignoramento, sia nella cronologia catastale dei beni immobili citati, sia nella descrizione delle formalità pregiudizievoli.

Vedi allegato documento n. 1.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni agricoli oggetto di perizia confinano con:
foglio 58 C.T.:

part. 14 con la part. 57 altra proprietà, e strada vicinale dei debbi;
part. 43 con le partt. 35,37,76 di proprietà;
part. 35 con la part. 43 di proprietà, partt. 32,69;
part. 49 con la part. 43 di proprietà, strada vicinale da Miemo a Orciatico;
part. 37 con le partt. 43 e 76 di proprietà, e 69;
part. 48 con le partt. 42,71 e strada interpoderale;
part. 51 con strada interpoderale, e part. 73 e 53 di proprietà;
part. 53 con strada vicinale dei debbi, partt. 48 di proprietà e 49;
part. 73 con le partt. 51 e 53 di proprietà e 72;
foglio 59 C.T.:

part. 52 con la part. 56 di proprietà, partt. 47,113;
part. 56 con la part. 52 e 63 di proprietà, part. 209;
part. 63 con le partt. 56,71 di proprietà, part. 209;
part. 71 con le partt. 72,63 di proprietà, part. 209;
part. 72 con le partt. 74,65,109;
part. 78 con le partt. 81,83,85 di proprietà;
part. 79 con le partt. 80,82,78 di proprietà;
part. 80 con la part. 79 di proprietà, part. 74;
part. 81 con la part. 78,85 di proprietà, part. 71;
part. 82 con le partt. 78,79,84 di proprietà;
part. 83 con le partt. 78,84,85 di proprietà;
part. 84 con le partt. 78,82,83 di proprietà;
part. 85 con le partt. 78,81,83 di proprietà;
part. 86 con le partt. 88,89 di proprietà, part. 81;
part. 87 con la part. 81 e torrente foscecchia;
part. 88 con la part. 86 di proprietà, part. 81 e torrente foscecchia;
part. 89 con la part. 86 di proprietà, e strada vicinale da Miemo a Orciatico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	367,21 mq	367,21 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

MQ. TOTALI TERRENI AGRICOLI 367.209 MQ.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale, presenta che i vari terreni agricoli, oggetto di perizia, non hanno subito modifiche catastali fin dall'impianto, eccetto la part. 36 del foglio 58, C.T. che è stata soppressa, e ha generato la part. 76 foglio 58, area urbana, e individuata al C.F. come fabbricato rurale P.T./P.1 -unità collabente- cat. F/2, con resede esclusivo retro.

Vedi documento allegato n. 1 e n. 3.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA TERRITORIO -SERVIZI CATASTALI-:

CATASTO TERRENI COMUNE DI LAJATICO:

FOGLIO 58:

PART. 14 R.D. €. 8,12 R.A. €. 2,44 SUP. 15.730 MQ QUAL. PASCOLO ARB CL. U

PART. 35 R.D. €. 1,80 R.A. €. 1,62 SUP. 3.489 MQ QUAL. SEMIN ARB CL. 5

PART. 37 R.D. €. 0,41 R.A. €. 0,12 SUP. 790 MQ QUAL. PASCOLO CL. 2

PART. 43 R.D. €. 8,45 R.A. €. 6,15 SUP. 14.880 MQ QUAL. SEMINATIVO CL. 5

PART. 48 R.D. €. 5,61 R.A. €. 2,53 SUP. 10.520 MQ QUAL. PASC SEM CL. 2-5 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA

PART. 49 R.D. €. 0,37 R.A. €. 0,20 SUP. 670 MQ QUAL. PASC ARB SEM CL. U-5 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA

PART. 51 R.D. €. 2,65 R.A. €. 0,80 SUP. 5.140 MQ QUAL. PASCOLO ARB CL. U

PART. 53 R.D. €. 23,38 R.A. €. 14,15 SUP. 88.590 MQ QUAL. PASC CES SEM CL. U-5 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA

PART. 73 R.D. €. ----- R.A. €. ----- SUP. 1.960 MQ QUAL. INCOLT STER CL. --

FOGLIO 59:

PART. 52 R.D. €. 1,08 R.A. €. 0,33 SUP. 2.100 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 56 R.D. €. 2,19 R.A. €. 1,11 SUP. 4.060 MQ. QUAL. PASC ARB SEM CL. U-5 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA
PART. 63 R.D. €. 2,02 R.A. €. 0,68 SUP. 3.920 MQ. QUAL. PAS ARB SEM ARB CL. U-5 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA
PART. 69 SUP. 220 MQ. DEST. FABBR DIRUTO
PART. 70 R.D. €. 0,14 R.A. €. 0,13 SUP. 140 MQ. QUAL. PASC SEMIN CL. 1-4 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA
PART. 71 R.D. €. 5,09 R.A. €. 1,53 SUP. 9.860 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 72 R.D. €. 2,63 R.A. €. 0,79 SUP. 5.090 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 78 R.D. €. 14,20 R.A. €. 4,26 SUP. 27.500 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 79 R.D. €. 8,10 R.A. €. 3,07 SUP. 15.420 MQ. QUAL. PASC ARB SEM CL. U-5 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA
PART. 80 R.D. €. 1,07 R.A. €. 0,40 SUP. 2.080 MQ. QUAL. PASC ARB SEM ARB CL. U-5
PART. 81 R.D. €. 35,64 R.A. €. 11,91 SUP. 68.500 MQ. QUAL. PASC ARB SEM CL. U-5
PART. 82 R.D. €. 3,83 R.A. €. 1,15 SUP. 7.420 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 83 R.D. €. 4,71 R.A. €. 1,41 SUP. 9.120 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 84 R.D. €. 1,39 R.A. €. 0,42 SUP. 2.690 MQ. QUAL. PASCOLO ARB CL. U
PART. 85 R.D. €. 0,41 R.A. €. 0,25 SUP. 1.590 MQ. QUAL. PASC CESPUG CL. U
PART. 86 R.D. €. 8,09 R.A. €. 4,86 SUP. 31.140 MQ. QUAL. PASC CESPUG CL. U
PART. 87 R.D. €. 7,22 R.A. €. 6,58 SUP. 10.540 MQ. QUAL. PASC ARB ULI CL. U-4 PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI VEDI TABELLA
PART. 88 R.D. €. 5,23 R.A. €. 6,03 SUP. 23.780 MQ. QUAL. PASC ARB BOS CED CL. U-4
PART. 89 R.D. €. 0,36 R.A. €. 0,33 SUP. 350 MQ. QUAL. SEMINATIVO CL. 4
VEDI DOCUMENTO ALLEGATO N. 1,2,3.

Il tabulatore automatico non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento (terreni agricoli).

PATTI

Per i terreni agricoli oggetto di perizia, non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, come particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni, propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dei terreni agricoli oggetto di perizia, considerando lo stato d'uso, lo stato di manutenzione, lo stato di conservazione, si possono considerare nella media MEDIOCRI.

Essendo vari terreni agricoli, di varia forma, dimensione, e coltura, chiaramente, non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nei terreni agricoli oggetto di perizia, non vi sono (emersi dagli atti di provenienza), servitù, -a parte le servitù di passaggio sui terreni, attraverso stradelli poderali, o più precisamente stradelli interpoderali-, censi, livelli, od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Visto l'oggetto della perizia -vari terreni agricoli-, il paragrafo non è pertinente.

STATO DI OCCUPAZIONE

I vari terreni agricoli, di varia forma, dimensione, e coltura, oggetto di perizia, risultano essere occupati o in potere dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili, quali appezzamenti di terreno o particelle agricole, sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] tramite atto di compravendita rogato Notaio Ghiretti in Vicopisano (PI), il 06/12/1990 rep. n. 11878, reg. U.R. sede di Pontedera (PI) il 18/12/1990 reg. n. 2223, per la quota di 500/1000; e Atto Amministrativo Decreto del 16/05/2005 Pubblico Ufficiale Tribunale di Pisa sede Pisa rep. n. 146 -DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI- trascrizione RR.II. DI LIVORNO in data 14/06/2005 reg. gen. 12619 reg. part. 6398 da [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 500/1000 all'esecutato [REDACTED].
Pertanto l'esecutato [REDACTED] ha la quota dei suddetti immobili per 1000/1000.
Vedi documento allegato n. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da CONTRATTO A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO D'ERRICO ANGELO DEL 23 FEBBRAIO 2006 REP N. 31119/5996
Iscritto a LIVORNO il 25/02/2006
Reg. gen. 5112 - Reg. part. 1004
Quota: 1000/1000
Importo: € 600.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: CONTRATTO A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO D'ERRICO ANGELO DEL 23 FEBBRAIO 2006 REP N. 31119/5996
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 31119
N° raccolta: 5996
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO DEL TERRITORIO DI PISA SERVIZI CATASTALI; CATASTO TERRENI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PARTT. 14, 35, 36, 37, 43, 48, 49, 51, 53, 73; FOGLIO N. 59 PARTT. 52, 56, 63, 69, 70, 71, 72, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89; CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PART. 76 FABB.RUR. CAT. F/2 -UNITA' COLLABENTI- (EX PART. 36 C.T.)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF.GIUD. TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 19/08/2025
Reg. gen. 16208 - Reg. part. 11435
Quota: 1000/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO DEL TERRITORIO DI PISA SERVIZI CATASTALI; CATASTO TERRENI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PARTT. 14, 35, 36, 37, 43, 48, 49, 51, 53, 73; FOGLIO N. 59 PARTT. 52, 56, 63, 69, 70, 71, 72, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89; CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PART. 76 FABB.RUR. CAT. F/2 -UNITA' COLLABENTI- (EX PART. 36 C.T.)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere.

NORMATIVA URBANISTICA

I vari terreni agricoli, di varia forma, dimensione, e coltura, ubicati nel Comune di Lajatico (PI) fraz. Orciatice, via vicinale che va da Miemo a Orciatice, via Piangentile, toponimo podere "piangentile" toponimo podere "i fornelli", ecc., di cui sopra descritti, sono individuati dallo strumento urbanistico comunale in zona agricola E, con vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Visto l'oggetto della perizia -vari terreni agricoli-, il paragrafo non è pertinente.
E' presente il vincolo paesaggistico.

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.

Visto l'oggetto della perizia -vari terreni agricoli-, il paragrafo non è pertinente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Visto l'oggetto della perizia -vari terreni agricoli-, il paragrafo non è pertinente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, edificio RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, scala INTERNA , piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. quale relazione notarile al ventennio, è completa, sia nella cronologia dei soggetti reali che hanno compravenduto i beni immobili oggetto del pignoramento, sia nella cronologia catastale dei beni immobili citati, sia nella descrizione delle formalità pregiudizievoli.
Vedi allegato documento n. 1.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

La part.76, confina con le partt. 37, 43 di proprietà, e la strada vicinale da Orciatiko a Miemo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	250,00 mq	300,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T-1

Totale superficie convenzionale:	0,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	0,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale, presenta che il fabbricato rurale oggetto di perizia, ha subito modifiche catastali rispetto all' impianto, in quanto la part. 36 del foglio 58, C.T. dest. fabbricato rurale, sup. 6270 mq. (con resede esclusivo retro) è stata soppressa, e ha generato al C.T. foglio 58, part. 76, un'area urbana di 6720 mq., ed oggi individuata al C.F. foglio 58, part. 76 come destinazione fabbricato rurale, P.T./P.1 -unità collabente- cat. F/2. Vedi documento allegato n. 1 e n. 4.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA TERRITORIO -SERVIZI CATASTALI-:
CATASTO TERRENI COMUNE DI LAJATICO:

FG. 58 PART. 76 CL. ENTE URBANO SUP. 670 MQ.

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LAJATICO:

FG. 58 PART. 36 CL. FABBRICATO RURALE SUP. 670 MQ.

La part. 36 del foglio n. 58, è stata soppressa, e ha generato la part. 76 del foglio 58

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LAJATICO:

FG. 58 PART. 76 FABBRICATO RURALE CAT. F/2 -UNITA' COLLABENTE-

Vedi documento allegato n. 1, 4, 5, 6.

Il tabulatore automatico non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento (fabbricato rurale -rudere- con resede esclusivo retro).

PATTI

Per il fabbricato rurale -rudere- con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, come particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni, propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato rurale, -oggi rudere- P.T-P.1 con resede esclusivo retro, dal punto di vista conservativo generale, è da considerarsi in cattive-pessime condizioni.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato rurale -rudere- con resede esclusivo retro, non sono presenti parti comuni con altri edifici, ed esso mantiene i medesimi identificativi catastali attuali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A riguardo del fabbricato rurale -rudere- con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, non vi sono (emersi dagli atti di provenienza), servitù, censi, livelli, od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato rurale, oggi rudere P.T-P.1 con resede esclusivo retro, da una indagine conoscitiva sul posto, si può affermare, per quanto possibile, e ipotizzare per quanto non identificato, le sue caratteristiche costruttive prevalenti:

FONDAZIONI:

a sacco con pietrame di varia pezzatura e malta di calce, in parte sotto il livello di campagna;

ESPOSIZIONE:

sud-est;

ALTEZZA INTERNA UTILE:

si ipotizza una altezza al P.T. di 3,30 mt. circa, e una altezza media al P.1 di 3,40 mt.

STRUTTURE VERTICALI:

murature perimetrali faccia vista portanti in pietre di varia dimensione e ricorsi in mattoni pieni, allettati con malta di calce, son presenti contrafforti in muratura piena;

SOLAI:

non più esistenti in gran parte, si ipotizza, vista la tipologia de fabbricato, solaio di interpiano il legno e laterizio (travi-travicelli in legno-mezzane in cotto);

COPERTURA:

non più esistente in gran parte, si ipotizza, vista la tipologia del fabbricato, di forma a capanna, con struttura in travi di legno: travi di colmo e di di mezzeria in legno, travicelli in legno, il tutto ancorato alla muratura portante perimetrale e di spina interna trasversale; mezzane in cotto di laterizio;

MANTO DI COPERTURA E GRONDA:

in gran parte non più esistente, si ipotizza un manto di copertura alla toscana, in laterizio di coppi ed embrici, la gronda si ipotizza -da quella rimanente- in laterizio in doppio oggetto;

PARETI INTERNE:

non più esistenti, -si ipotizzano in muratura-, a parte quelle del vano scala, in parte visibili, in muratura di mattoni pieni;

PAVIMENTAZIONE INTERNA:

non più esistenti;

INFISSI INTERNI ED ESTERNI:

interni: non più esistenti, esterni: tracce di vecchi infissi in legno;

SCALA INTERNA:

ad una rampa, da quel che ne rimane in struttura di muratura, con finiture -per quel che rimane- dei gradini, in cotto;

IMPIANTI:

idro-termico-sanitario-elettrico-smaltimento liquami, non più esistenti;

RESEDE ESCLUSIVO RETRO:

a prato, senza recinzioni, siepi, ecc.

Niente altro da segnalare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato rurale -rudere- con resede esclusivo retro, risulta occupato o in potere dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile quale fabbricato rurale è pervenuto all'esecutato [REDACTED], tramite atto di compravendita rogato Notaio Ghiretti in Vicopisano (PI), il 06/12/1990 rep. n. 11878, reg. U.R. sede di Pontedera (PI) il 18/12/1990 reg. n. 2223, per la quota di 500/1000; e Atto Amministrativo Decreto del 16/05/2005 Pubblico Ufficiale Tribunale di Pisa sede Pisa rep. n. 146 -DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI- trascrizione RR.II. DI LIVORNO in data 14/06/2005 reg. gen. 12619 reg. part. 6398 da [REDACTED] per la quota di 500/1000 all'esecutato [REDACTED].

Pertanto l'esecutato [REDACTED], ha la quota del suddetto immobile per 1000/1000.

Vedi documento allegato n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da CONTRATTO A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO D'ERRICO ANGELO DEL 23 FEBBRAIO 2006 REP N. 31119/5996
Iscritto a LIVORNO il 25/02/2006
Reg. gen. 5112 - Reg. part. 1004
Quota: 1000/1000
Importo: € 600.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: CONTRATTO A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO D'ERRICO ANGELO DEL 23 FEBBRAIO 2006 REP N. 31119/5996
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 31119
N° raccolta: 5996
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO DEL TERRITORIO DI PISA SERVIZI CATASTALI; CATASTO TERRENI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PARTT. 14, 35, 36, 37, 43, 48, 49, 51, 53, 73; FOGLIO N. 59 PARTT. 52, 56, 63, 69, 70, 71, 72, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89; CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PART. 76 FABB.RUR. CAT. F/2 -UNITA' COLLABENTI- (EX PART. 36 C.T.)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF.GIUD. TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 19/08/2025
Reg. gen. 16208 - Reg. part. 11435
Quota: 1000/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO DEL TERRITORIO DI PISA SERVIZI CATASTALI; CATASTO TERRENI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PARTT. 14, 35, 36, 37, 43, 48, 49, 51, 53, 73; FOGLIO N. 59 PARTT. 52, 56, 63, 69, 70, 71, 72, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89; CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LAJATICO: FOGLIO N. 58 PART. 76 FABB.RUR. CAT. F/2 -UNITA' COLLABENTI- (EX PART. 36 C.T.)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e

che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico comunale lo classifica in zona agricola E con vincolo paesaggistico, il rudere, ex fabbricato rurale, può essere recuperato nel suo volume e nella sua superficie esistenti, con un intervento di ristrutturazione edilizia e/o rigenerazione urbanistica, formante una unità immobiliare, e se la scheda norma comunale lo prevede, divisibile anche in due o più unità immobiliari, da analizzare con il Comune di Lajatico (PI).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene immobile periziato, è ad oggi un rudere di un precedente fabbricato rurale, realizzato come epoca costruttiva nel periodo che va dalla fine '800 agli inizi '900, vista la tipologia e l'epoca di realizzazione, si presume che vi sia una schedatura normativa-storica del fabbricato, c/o il Comune di Lajatico (PI).

Il fabbricato rurale -rudere- si può recuperare come patrimonio edilizio esistente, attraverso varie pratiche edilizie, nel suo volume e nelle sue dimensioni, al fine di creare una o più unità abitative, da consultarsi con il Comune di Lajatico (PI).

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.

EX FABBRICATO RURALE, OGGI RUDERE, IMPIANTI NON ESISTENTI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il fabbricato rurale -rudere- con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, non vi sono vincoli, od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo la perizia immobiliare vertente su una azienda agricola nel Comune di Lajatico (PI), fraz. Orciatico podere "piangentile", e podere "i fornelli", che possiede vari terreni agricoli e un fabbricato rurale con resede esclusivo, cat. F/2-unità collabente-, si è provveduto alla formazione di due lotti 1 e 2, e corrispondente al bene 1 e bene 2, costituiti da:

lotto 1: vari terreni agricoli;

lotto 2: fabbricato rurale con resede esclusivo cat. F/2-unità collabente-.

I due beni immobili, lotto 1 e lotto 2 possono essere venduti separatamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE

I terreni agricoli, della Azienda Agricola "omissis" titolare omonima impresa individuale, sono ubicati nel Comune di Lajatico (PI), fraz. Orciatico, e sono inquadrati principalmente tra la via Piangentile, la strada vicinale cha va da Miemo a Orciatico, e il torrente foscecchia, toponomastico "podere piangentile" e "podere i fornelli". I terreni agricoli di cui sopra, morfologicamente sono di natura pedecollinare. Essi sono di varia forma e dimensione, e coltura, tra cui spicca catastalmente la destinazione a pascolo, pascolo arborato, seminativo, seminativo arborato, e una restante parte a oliveta e bosco ceduo, e sono di una superficie totale complessiva di 367.209 mq. circa. Parte di detti terreni sono tuttora incolti e da ripristinare. I terreni agricoli di cui sopra, oltre che essere serviti dalla via Piangentile, e la strada vicinale che va da Miemo a Orciatico, sono collegati e accessibili tra loro, attraverso stradelli poderali e interpoderali, formanti più volte una specie di reticolo. PARCHEGGI, ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTIGIANALI E PUBBLICHE: Essendo in zona profondamente agricola, non vi è naturalmente presenza di parcheggi, se non lungo la via Piangentile, in prossimità di alcuni fabbricati rurali. Non vi è presenza di attività commerciali, artigianali, o di interesse pubblico; alcune di dette attività sono esistenti nei vicini paesi di Miemo e Orciatico. VIABILITA' E COLLEGAMENTI: Dal paese di Orciatico, si raggiunge il paese di Lajatico, e da esso si sviluppa la strada regionale che conduce dalla località La Sterza, ai paesi di Selvatelle, Capannoli, e le cittadine di Ponsacco, e Pontedera, dove vi è il collegamento con la superstrada FI-PI-LI. Nella cittadina di Pontedera, vi è anche la stazione FS linea FIRENZE-PISA-LIVORNO. Dall'altro versante di Orciatico, vi è sia la strada regionale, che porta principalmente al paese di Saline di Volterra e la città di Cecina, che la diramazione della strada regionale, che porta alla città di Volterra. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: I vari terreni agricoli, di varia forma, dimensione, e coltura, ubicati nel Comune di Lajatico (PI) fraz. Orciatico, via vicinale che va da Miemo a Orciatico, via Piangentile, toponimo podere "piangentile" toponimo podere "i fornelli", ecc., di cui sopra descritti, sono individuati dallo strumento urbanistico comunale in zona agricola E, con vincolo paesaggistico.

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

Per la stima dei terreni agricoli oggetto di perizia, viene fatta una stima analitica, vengono considerati: l'orientamento e la posizione;

la raggiungibilità dalla/e strada/e comunali e/o vicinali, dalle strade o stradelli interpoderali tra le particelle stesse, e la loro percorribilità, facile/media/difficile/periodica (medio-difficile);

lo stato d'uso conservativo e manutentivo, dei terreni agricoli medesimi (mediocri e incolti);

la presenza di corsi d'acqua, o pozzi artesiani/a sterro;

la potenzialità agricola dei terreni agricoli medesimi, specificate nelle loro destinazioni colturali e uso (in gran parte da ripristinare);

facendo una analisi di tutti questi parametri, e una media di valore dei terreni agricoli considerati i parametri sopra specificati, in particolare modo la potenzialità agricola, e uso, nonché la loro raggiungibilità fisica, dalle vie di accesso e percorrenza, nonché in gran parte la loro riqualificazione agricola, perchè ad oggi terreni incolti, (considerate anche la vastità di diversi appezzamenti di terreno, difficili da utilizzare, considerata anche la organizzazione strutturale di mezzi e persone difficilmente applicabile in queste circostanze, considerando inoltre la struttura reticolare dei collegamenti interpoderali, la quale andrebbe stravolta, con costi economici notevoli (semprechè si possa fare, da un punto di vista della legislazione provinciale in materia); nonché in vari casi la morfologia del terreno medesimo che non aiuta);

VQS, si può stimare un valore al mq. di €. 0,30/mq. x 367.210 mq., per un valore totale di €. 110.163,00, arrotondato per difetto ad €. 110.000,00.

Dato l'oggetto della cosa, -terreni agricoli-, non vengono prese in considerazione le mancate garanzie per una vendita all'asta, per vizi dei beni immobili, che in questo caso non sono applicabili, così come, sembra superfluo dirlo, valutazioni riguardanti vizi, difetti, sanatorie edilizie, adeguamento impianti, ecc.

Pertanto si ha un prezzo a base d'asta di €. 110.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLE	0,00 mq	0,30 €/mq	€ 110.163,00	100,00%	€ 110.000,00
Valore di stima:					€ 110.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, edificio RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, scala INTERNA, piano T-1

Il fabbricato rurale con resede esclusivo sul retro, ad oggi identificato come rudere su due livelli fuori

20 di 29

terra P.T-P.1, di remota costruzione (fine '800-primi '900) ed è ubicato nel Comune di Lajatico (PI), fraz. Orciatico, sul fronte della strada vicinale che va da Orciatico a Miemo, snc, libero su tre lati, in parte sul quarto lato, e attiguo ad un altro fabbricato rurale di altra proprietà, (vedi documento n. 6, e documentazione fotografica). CARATTERISTICHE GENERALI: Il rudere P.T.-P.1°, è di forma tipologica pressochè quadrata, ed è corredato di un resede esclusivo sul retro. (d'ora in poi citerò solo "rudere"). CARATTERISTICHE PARTICOLARI: Il rudere P.T.-P.1, conserva quasi intatte le murature perimetrali portanti, munite di contrafforti, ed ivi vi sono identificate gli accessi P.T. e P.1, nonchè le aperture quali finestre di varie dimensioni al P.T. e al P.1; il solaio di interpiano, è quasi completamente crollato; la struttura di copertura a capanna e il manto in cotto di copertura è quasi completamente crollato (in varie parti del perimetro del rudere è sempre presente la gronda in laterizio); i vani preesistenti P.T. e P.1, a parte il vano scala interno abbastanza identificabile, non sono più identificabili, in quanto in gran parte non più esistenti, in quanto crollati. CARATTERISTICHE VOLUMETRICHE E ALTEZZE: il rudere P.T.-P.1 ha una superficie lorda di mq. 300 circa (150 mq P.T. e 150 mq. P.1) e una superficie netta di 250 mq. circa; il rudere P.T.-P.1, misura una altezza esterna spigolo fabbricato di circa 7,00 mt, ed al colmo una altezza di circa 7,50 mt. Il rudere, chiaramente è inagibile. PARCHEGGI, ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTIGIANALI E PUBBLICHE: Essendo in zona profondamente agricola, non vi è naturalmente presenza di parcheggi, se non lungo la via Piagentile, in prossimità di alcuni fabbricati rurali. Non vi è presenza di attività commerciali, artigianali, o di interesse pubblico; alcune di dette attività sono esistenti nei vicini paesi di Lajatico e Orciatico. VIABILITA' E COLLEGAMENTI: Dal paese di Orciatico, si raggiunge il paese di Lajatico, e da esso si sviluppa la strada regionale che conduce dalla località La Sterza, ai paesi di Selvabelle, Capannoli, e le cittadine di Ponsacco, e Pontedera, dove vi è il collegamento con la superstrada FI-PI-LI. Nella cittadina di Pontedera, vi è anche la stazione FS linea FIRENZE-PISA-LIVORNO. Dall'altro versante di Orciatico, vi è sia la strada regionale, che porta principalmente al paese di Saline di Volterra e la città di Cecina, che la diramazione della strada regionale, che porta alla città di Volterra. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: lo strumento urbanistico comunale lo classifica in zona agricola E con vincolo paesaggistico, il rudere può essere recuperato nel suo volume e nella sua superficie esistenti, con un intervento di ristrutturazione edilizia e/o rigenerazione urbanistica, formante una unità immobiliare, e se la scheda norma comunale lo prevede, divisibile anche in due o più unità immobiliari.

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

Valore di stima del bene: € 75.000,00

L'ex fabbricato rurale con resede esclusivo retro, oggi rudere, oggetto di perizia, è soggetto ad una stima comparativa per beni simili e con simili attitudini;

CARATTERISTICHE AMBIENTALI E COLLEGAMENTI:

considerata la posizione, l'orientamento, e l'ubicazione: direttamente sul fronte strada, la facile raggiungibilità dal paese di Orciatico fraz. del Comune di Lajatico (PI), attraverso la via vicinale Orciatico-Miemo, per poi collegarsi alla varia viabilità esistente, e raggiungere i centri abitati e le cittadine più prossime (Lajatico, Ponsacco, Pontedera, SGC FI-PI-LI, Volterra, ecc.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA:

Considerato che dal rudere, ex fabbricato rurale, si possono recuperare circa 300 mq. lordi, circa 250 mq. netti (P.T-P.1), per una altezza circa di mt. 7,00 altezza d'angolo, circa mt. 7,50 altezza di colmo (misure esterne), attraverso varie pratiche edilizie, da concordare con il Comune di Lajatico (PI);

STIMA:

considerate anche le vendite sul mercato locale, per beni simili, visto quanto sopra detto, si può stimare il bene immobile suddetto, per una cifra pari ad €. 250/mq. lordo, per un tot. di €. 75.000,00.

Non sono da considerarsi le mancate garanzie, e i vizi occulti, nonchè le sanatorie edilizie, e l'adeguamento degli impianti.

Quindi si considera il prezzo di €. 75.000,00 come prezzo a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Azienda agricola Lajatico (PI) - PODERE PIAN GENTILE O VIA PIANGENTILE N. 32 LAJATICO FRAZ. ORCIATICO STRADA VICINALE DA MIEMO A ORCIATICO TOPONIMO PODERE "I FORNELLI" FABBRICATO RURALE CAT. F/2 CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, edificio RUDERE EX FABBRICATO RURALE SINGOLO, scala INTERNA, piano T-1	0,00 mq	250,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
Valore di stima:					€ 75.000,00

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

Pontedera, li 10/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Itri Riccardo

Serial#: 21f5efc1162e65d1