

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.  
promossa da

**CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.**

Codice fiscale: 02113530345

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto UNICO.....	8
<b>Descrizione</b> .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	8
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	8
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	9
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9
<b>Titolarità</b> .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	9
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9
<b>Confini</b> .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	9
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	9

<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	10
<b>Consistenza</b> .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	10
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	11
<b>Dati Catastali</b> .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	13
<b>Precisazioni</b> .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	13
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	13
<b>Patti</b> .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	14
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14

<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14
<b>Stato conservativo</b> .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	14
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14
<b>Parti Comuni</b> .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	14
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	15
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	15
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	15
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	15
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	15
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	15
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	15

<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	15
<b>Stato di occupazione</b> .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	16
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	16
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	16
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	16
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	17
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	17
<b>Regolarità edilizia</b> .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	18
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	18
<b>Normativa urbanistica</b> .....	18

<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	18
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	19
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	19
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	19
Stima / Formazione lotti .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 124.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO .....	26
<b>Bene N° 2</b> Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO.....	26

## INCARICO

All'udienza del 23/09/2021, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, Fax 050 3151668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 03/03/2022 il sottoscritto espletava il suo incarico consegnando perizia di stima completa di allegati.

In data 07/06/2024 a seguito dell'Istanza num. 8 della dott.ssa Bozzano Angela, il sottoscritto veniva autorizzato ad eseguire atti di aggiornamento catastale. In data 25/07/2024 veniva registrato Tipo Mappale per aggiornamento della Mappa Catastale, necessario e propedeutico alla presentazione della pratica Docfa. In data 10/09/2024 veniva registrato Docfa per costituzione di Bene Comune Non Censibile Fg. 8 part. 66 sub. 1.

La presente integrazione viene resa al fine di aggiornare la Perizia di stima con i nuovi identificativi catastali.

## PREMESSA

Trattasi di un fabbricato, con annessi, terreni e resede di pertinenza, costituito da due unità abitative e locali accessori di cui uno in un corpo staccato posto sul lato nord dell'edificio principale, tutto ubicato in Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Villa Campanile località Chimenti, Via vicinale di Gogio num. 38.

Considerata l'articolazione, e la conformazione del fabbricato con le pertinenze oggetto di pignoramento si è ritenuto vantaggioso suddividere il fabbricato come di seguito:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 2** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 3** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 2** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 3** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

### DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Locale accessorio ad uso magazzino composto da locale di sgombero ed altro locale ex concimaia, con annesso piccolo resede di pertinenza. Posto in corpo separato a nord dal fabbricato principale.

**BENE N° 2 PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Appartamento posto sul lato ovest del fabbricato principale è composto a piano terra da ex tinaia, cucina, pranzo, due ripostigli, piccolo loggiato e vano scala per l'accesso al piano primo; al piano primo è composta da disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e soggiorno. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 3 (resede, BCNC catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1).

**BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Appartamento posto sul lato est del fabbricato principale composto al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio e due vani ex stalla, al piano primo da disimpegno, camera, w.c. e due vani ad uso ex fienile. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 2 (resede, BCNC catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Appezamento di terreno di ridotte dimensioni, incolto ed inutilizzato, posizionato fronte strada (Via Lucchese Romana).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Appezamento di terreno di vaste dimensioni, incolto ed inutilizzato, su cui è presente una strada vicinale privata (di proprietà del soggetto esecutato) da cui si ha accesso al fabbricato principale (BENE n° 1 - BENE n° 2 - BENE n° 3). Si evidenzia che insiste sul terreno un annesso destinato a forno, posto molto vicino al fabbricato principale a nord del bene num. 2.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

L'unità immobiliare confina su tutti i lati da beni di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

L'unità immobiliare confina a nord, est e sud, da beni di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

L'unità immobiliare confina su tutti i lati da beni di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Il terreno confina a nord con la Via Lucchese Romana, ad est con strada vicinale di Corte Gogio e sud con bene di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Il terreno confina a nord con ad est con strada vicinale di Corte Gogio e sud con beni di proprietà [REDACTED] e altri e ad ovest con beni proprietà [REDACTED] e altri, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

## CONSISTENZA

### Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione, la conformazione plano-volumetrica e la natura del fabbricato cui è facente parte l'unità immobiliare, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il bene.

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO, Locali principali	72,80 mq	84,70 mq	1,00	84,70 mq	3,7 m	TERRA
MAGAZZINO, Resede	21,65 mq	21,65 mq	0,10	2,17 mq	-	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,87 mq</b>		

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE RURALE, Locali principali - piano terra	82,68 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,80 m	TERRA
ABITAZIONE RURALE, Locali principali - piano primo	78,03 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 m	PRIMO
RESEDE COMUNE CON BENE N*3	417,00 mq	417,00 mq	0,05	20,85 mq	-	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,85 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	221,85 mq

**BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE RURALE, Locali principali - piano terra	89,47 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,70 m	TERRA
ABITAZIONE RURALE, Locali principali - piano primo	96,48 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,80 m	PRIMO
RESEDE COMUNE CON BENE N°2	417,00 mq	417,00 mq	0,050	20,85 mq	-	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>246,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>246,85 mq</b>		

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Destinazione			Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio	Mappale	Porz.					
8	601		124,00 mq	1,00	124,00 mq	-	-
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>124,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>						%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>124,00 mq</b>		

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Destinazione			Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio	Mappale	Porz.					
8	814		4762,00 mq	1,00	4762,00 mq	-	-
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>4.762,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>						%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>4.762,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Si precisa che a seguito di aggiornamento catastale (Tipo Mappale num. 2024/PI0055108 del 25/07/2024) la particella 646 del Foglio 8 è stata variata di superficie e di identificativo (ora particella 814 di mq 4762,00).

La pratica di aggiornamento catastale si è resa necessaria al fine di sistemare un'errata rappresentazione in mappa del compendio immobiliare (foglio 8 part. 66) così da poter successivamente recuperare il pregresso BCNC sub. 1 tramite Docfa (PI0063558/2024) per Costituzione di Bene comune non censibile.

**BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	645			C2	1	35	35 mq	97,61 €	T		

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Castelfranco di sotto e in base al sopralluogo da me effettuato in data 31/01/2022, con l'ausilio di Custode Giudiziario, è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra quanto raffigurato sulla planimetria e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	66	2		A6	2	6 vani	161,00 mq	297,48 €	T-1		

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Castelfranco di sotto e in base al sopralluogo da me effettuato in data 31/01/2022, con l'ausilio di Custode Giudiziario, è stato possibile riscontrare piccole difformità interne; al piano terra si evidenzia l'allargamento del vano porta tra cucina e altro locale, al piano primo la realizzazione di un collegamento tra due vani e la realizzazione di un disimpegno.

**BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	66	3		A6	2	2,5 vani	- mq	123,95 €	T-1		

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Castelfranco di sotto e in base al sopralluogo da me effettuato in data 31/01/2022, con l'ausilio di Custode Giudiziario, è stato possibile riscontrare una lieve difformità, la diversa posizione di una porta interna al piano primo.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
							ha	are	ca			
8	601				SEMIN ARBOR	3		01	24	€ 0.42	€ 0.26	

#### **Corrispondenza catastale**

L'estratto di mappa catastale relativa ai beni in oggetto è allegato alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto e in base al sopralluogo da me effettuato in data 31/01/2022 è stato possibile riscontrare che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (All. 1) sono corrispondenti a quelli riportati nei certificati catastali;
- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi ai terreni raffigurati nell'estratto di mappa depositato in catasto.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
							ha	are	ca			
8	814 (ex part. 646)				SEMIN ARBOR	3		47	62	€ 15.99	€ 9.84	

#### **Corrispondenza catastale**

L'estratto di mappa catastale relativa ai beni in oggetto è allegato alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto e in base al sopralluogo da me effettuato in data 31/01/2022 è stato possibile riscontrare che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (All. 1) sono corrispondenti a quelli riportati nei certificati catastali;
- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi ai terreni raffigurati nell'estratto di mappa depositato in catasto.

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 2 PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Pisa e la Conservatoria dei RR.II. di Pisa e risulta che i beni indicati negli atti di pignoramento (All. n° 1) di cui alla procedura di esecuzione immobiliare a favore CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. (C.F. 02113530345), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa, in data 23-05-2021, Reg. Part. n° 10166 contro [REDACTED], (Proprietà 1/1 - C.F. [REDACTED]), sono effettivamente intestati ai soggetti eseguiti.

## **PATTI**

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Castelfranco di Sotto (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

I beni si presentano a rustico ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione e privi di impianti.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

A seguito dell'aggiornamento catastale (PI0063558/2024) le parti comuni risultano essere:

- Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1, Bene Comune Non Censibile - Resede comune ai sub. 2-3.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

Fondazioni: non rilevabili;

Altezza interna utile: varie vedi All. 4;

Str. verticali: struttura in muratura;

Copertura: a capanna con manto di copertura in cotto;

Pavimentazione interna: ove presente in gress;

Infissi esterni ed interni: ove presenti in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: il fabbricato risulta privo di impianti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

I beni risultano liberi.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1970 al 06/06/2002	<b>A favore:</b> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari alla piena proprietà; <b>Contro:</b> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio DONNINI Pier Antonio	26/10/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri	25/11/1970	10676	7926
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Lucca	13/11/1970	4911	477		
Dal 06/06/2002 al 02/11/2021	<b>A favore:</b> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari alla piena proprietà;	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio CASAROSA Sabrina	06/06/2002	3175	
		<b>Trascrizione</b>			

<b>Contro:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei registri di Pisa	10/06/2002	11274	7652
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 02/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 10/06/2002  
Reg. gen. 11275 - Reg. part. 2266  
Quota: 1/1  
Importo: € 348.609,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.  
Contro ██████████  
Capitale: € 232.406,00  
Rogante: notaio CASAROSA Sabrina  
Data: 06/06/2002  
N° repertorio: 3176

### *Trascrizioni*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISA il 07/07/2021  
Reg. gen. 14379 - Reg. part. 10166  
Quota: 1/1  
A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.  
Contro ██████████

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Il fabbricato è di vecchia costruzione e costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, da ricerche effettuate presso il Comune di Castelfranco di sotto (PI), per le unità immobiliari ricomprese al BENE n° 1, BENE n° 2 e BENE n° 3, non è stato possibile acquisire pratiche edilizie, a meno della seguente:

- Comunicazione Generale per "Richiesta riconoscimento di inagibilità" del 05/07/2012 prot. num. 12536 (pratica num. 156/2012) a nome [REDACTED].

E' stata riconosciuta l'inagibilità del fabbricato con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale del 28/08/2012.

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio di custode in data 31/01/2022, sono state riscontrate alcune difformità edilizie interne di lieve entità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico presente nella pratica sopra riportata, così di seguito meglio individuate:

- BENE n° 2, al piano terra si evidenzia l'allargamento del vano porta tra cucina e altro locale, al piano primo la realizzazione di un collegamento tra due vani e la realizzazione di un disimpegno;
- BENE n° 3, la diversa posizione di una porta interna al piano primo.

Pertanto a giudizio dello scrivente risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 05).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

L'area su cui ricadono i BENE n° 1, BENE n° 2 e BENE n° 3 è ricompresa nella Tav. 4f, Chimenti – Villa Campanile – UTOE di Chimenti C3D “Zona: B2 - “Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale”, disciplinato dall’Art.37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico.

Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

E' stato rilasciato in data 26 ottobre 2021, con il n° 88/2021 - CDU, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** nel quale viene attestato che in base alla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 222, c. 2 bis della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Delibera di C.C. n. 33 del 23/09/2020 pubblicata sul BURT n. 42 del 14/10/2020, risulta ricompreso in:

- Zona: Aree destinate a sede stradale (S.P. “Romana-Lucchese”). In parte della sua consistenza.
- Zona: F3 - “Aree destinate a verde privato”, disciplinate dall’Art.37.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.
- Vincolo: Viabilità presente al 1830 - Art. 17.2.5 “Strade minori storicizzate” delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.

Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 2 PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 3 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO**

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;
- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così suddiviso:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 645, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 66, Sub. 2, Categoria A6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 66, Sub. 3, Categoria A6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 601, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 814 (ex part. 646), Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO	86,87 mq	€ 200,00	€ 17.373,00	100,00	€ 17.373,00
<b>Bene N° 2</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO	221,85 mq	€ 450,00	€ 99.832,50	100,00	€ 99.832,50

<b>Bene N° 3</b> - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO	246,85 mq	€ 450,00	€ 111.082,50	100,00	€ 111.082,50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO	124,00 mq	€ 1,50	€ 186,04	100,00	€ 186,04
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO	4.762,00 mq	€ 1,50	€ 7.143,00	100,00	€ 7.143,00
<b>TOT.</b>					<b>€ 235.617,04</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)</b>					
<b>Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto</b>		-10%			-€ 23.561,70
<b>Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato</b>					-€ 5.000,00
<b>Detrazione per copertura in eternit</b>					
<b>Detrazione per immobile occupato da terzi</b>					
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>		-35%			-€ 82.465,96
<b>Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</b>					
<b>Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti</b>					
<b>VALORE TOTALE DI STIMA</b>					<b>€ 124.589,38</b>

### VALORE IN CIFRA TONDA: 124.000,00 € (centoventiquattromila/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.

Pisa, li 31/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Panattoni Alessandro

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Pignoramento
- ✓ N° 2 - Relazione notarile
- ✓ N° 3 - Conservatoria
- ✓ N° 4 - Catasto aggiornato
- ✓ N° 5 - Ricerca pratiche edilizie
- ✓ N° 6 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Riepilogo, Schema, Formalità

- **Bene N° 1** - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Locale accessorio ad uso magazzino composto da locale di sgombero ed altro locale ex concimaia, con annesso piccolo resede di pertinenza. Posto in corpo separato a nord dal fabbricato principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 645, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricadono i BENE n° 1, BENE n° 2 e BENE n° 3 è ricompresa nella Tav. 4f, Chimenti - Villa Campanile - UTOE di Chimenti C3D "Zona: B2 - "Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale", disciplinato dall'Art.37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico. Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

- **Bene N° 2** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Appartamento posto sul lato ovest del fabbricato principale è composto a piano terra da ex tinaia, cucina, pranzo, due ripostigli, piccolo loggiato e vano scala per l'accesso al piano primo; al piano primo è composta da disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e soggiorno. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 3 (resede, ente urbano catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 66, Sub. 2, Categoria A6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricadono i BENE n° 1, BENE n° 2 e BENE n° 3 è ricompresa nella Tav. 4f, Chimenti - Villa Campanile - UTOE di Chimenti C3D "Zona: B2 - "Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale", disciplinato dall'Art.37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico. Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

- **Bene N° 3** - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

Appartamento posto sul lato est del fabbricato principale composto al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio e due vani ex stalla, al piano primo da disimpegno, camera, w.c. e due vani ad uso ex fienile. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 2 (resede, ente urbano catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 66, Sub. 3, Categoria A6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricadono i BENE n° 1, BENE n° 2 e BENE n° 3 è ricompresa nella Tav. 4f, Chimenti - Villa Campanile - UTOE di Chimenti C3D "Zona: B2 - "Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale", disciplinato dall'Art.37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico. Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
Appezamento di terreno di ridotte dimensioni, incolto ed inutilizzato, posizionato fronte strada (Via Lucchese Romana).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 601, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato in data 26 ottobre 2021, con il n° 88/2021 - CDU, il *Certificato di Destinazione Urbanistica* nel quale viene attestato che in base alla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 222, c. 2 bis della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Delibera di C.C. n. 33 del 23/09/2020 pubblicata sul BURT n. 42 del 14/10/2020, risulta ricompreso in: Zona: Aree destinate a sede stradale (S.P. "Romana-Lucchese"). In parte della sua consistenza. Zona: F3 - "Aree destinate a verde privato", disciplinate dall'Art.37.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza. Vincolo: Viabilità presente al 1830 - Art. 17.2.5 "Strade minori storicizzate" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO  
Appezamento di terreno di vaste dimensioni, incolto ed inutilizzato, su cui è presente una strada vicinale privata (di proprietà del soggetto esecutato) da cui si ha accesso al fabbricato principale (BENE n° 1 - BENE n° 2 - BENE n° 3). Si evidenzia che insiste sul terreno un annesso destinato a forno, posto molto vicino al fabbricato principale a nord del bene num. 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 814, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato in data 26 ottobre 2021, con il n° 88/2021 - CDU, il *Certificato di Destinazione Urbanistica* nel quale viene attestato che in base alla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 222, c. 2 bis della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Delibera di C.C. n. 33 del 23/09/2020 pubblicata sul BURT n. 42 del 14/10/2020, risulta ricompreso in: Zona: Aree destinate a sede stradale (S.P. "Romana-Lucchese"). In parte della sua consistenza. Zona: F3 - "Aree destinate a verde privato", disciplinate dall'Art.37.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza. Vincolo: Viabilità presente al 1830 - Art. 17.2.5 "Strade minori storicizzate" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00**

<b>Bene N° 1 - Piena proprietà su MAGAZZINO e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 645, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	86,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale accessorio ad uso magazzino composto da locale di sgombero ed altro locale ex concimaia, con annesso piccolo resede di pertinenza. Posto in corpo separato a nord dal fabbricato principale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 2 - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione ovest del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 3, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 66, Sub. 2, Categoria A/6	<b>Superficie</b>	221,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto sul lato ovest del fabbricato principale è composto a piano terra da ex tinaia, cucina, pranzo, due ripostigli, piccolo loggiato e vano scala per l'accesso al piano primo; al piano primo è composta da disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e soggiorno. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 3 (resede, ente urbano catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene n° 3 - Piena proprietà su APPARTAMENTO (porzione est del fabbricato) e resede a comune con il bene num. 2, il tutto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 66, Sub. 3, Categoria A/6	<b>Superficie</b>	246,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto sul lato est del fabbricato principale composto al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio e due vani ex stalla, al piano primo da disimpegno, camera, w.c. e due vani ad uso ex fienile. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 2 (resede, ente urbano catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1).		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 601, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	124,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appezamento di terreno di ridotte dimensioni, incolto ed inutilizzato, posizionato fronte strada (Via Lucchese Romana).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 814, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	4762,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appezamento di terreno di vaste dimensioni, incolto ed inutilizzato, su cui è presente una strada vicinale privata (di proprietà del soggetto esecutato) da cui si ha accesso al fabbricato principale (BENE n° 1 - BENE n° 2 - BENE n° 3). Si evidenzia che insiste sul terreno un annesso destinato a forno, posto molto vicino al fabbricato principale a nord del bene num. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** PIENA PROPRIETÀ SU MAGAZZINO E RESEDE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 2** PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE OVEST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 3, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 3** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO (PORZIONE EST DEL FABBRICATO) E RESEDE A COMUNE CON IL BENE NUM. 2, IL TUTTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOC. CHIMENTI, CORTE GOGIO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 10/06/2002

Reg. gen. 11275 - Reg. part. 2266

Quota: 1/1

Importo: € 348.609,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 232.406,00

Rogante: notaio CASAROSA Sabrina

Data: 06/06/2002

N° repertorio: 3176

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 07/07/2021

Reg. gen. 14379 - Reg. part. 10166

Quota: 1/1

A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

Contro [REDACTED]