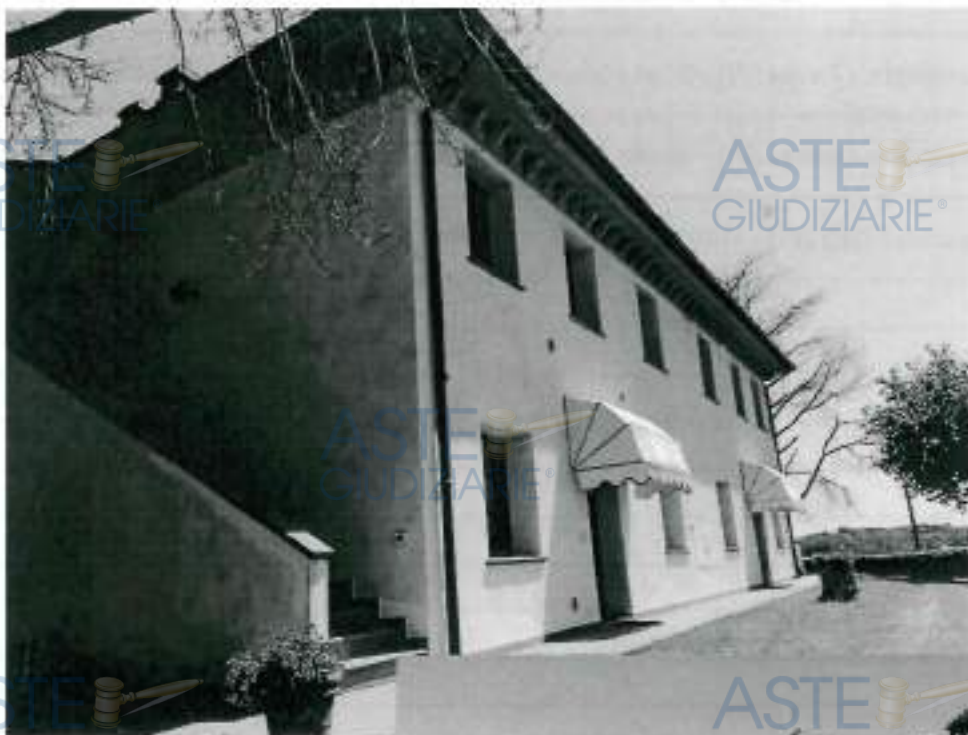


TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°.....	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°.....	7
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17

Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33

Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	34
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 5.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità.....	41
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	42
Patti.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	48
Lotto 1.....	49
Lotto 2.....	50
Lotto 3.....	51
Lotto 4.....	52

Lotto 5	54
Riserve e particolarità da segnalare	55
Riepilogo bando d'asta	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Lotto 4	58
Lotto 5	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 235.000,00	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 231.000,00	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 264.000,00	61
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 260.000,00	61
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 606.000,00	62

INCARICO

All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T (Coord. Geografiche: 43.617952, 10.733276)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T (Coord. Geografiche: 43.617916, 10.733402)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1° (Coord. Geografiche: 43.617952, 10.733276)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1° (Coord. Geografiche: 43.617916, 10.733402)
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1° (Coord. Geografiche: 43.618101, 10.733068)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - STRADA COMUNALE DI PALAIA LA ROTTA O VIA DELLA PIEVE, PIANO T

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Bene 1: Appartamento posto al piano terra, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - STRADA COMUNALE DI PALAIA LA ROTTA O VIA DELLA PIEVE, PIANO T

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Bene 2: Appartamento posto al piano terra, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - STRADA COMUNALE DI PALAIA LA ROTTA O VIA DELLA PIEVE, PIANO 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Bene 3: Appartamento posto al piano primo, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - STRADA COMUNALE DI PALAIA LA ROTTA O VIA DELLA PIEVE, PIANO 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Bene 4: Appartamento posto al piano primo, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PALAIA (PI) - STRADA COMUNALE DI PALAIA LA ROTTA O VIA DELLA PIEVE, PIANO T, 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Bene 5: Terra-tetto posto al piano terra e primo del secondo corpo di fabbrica composto da appartamento al piano primo e locali di servizio - pertinenziali al piano terra, più precisamente: al piano terra ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio e con bagno esterno, ed altri due locali ai lati, oltre ad un loggiato esterno lato est con forno in muratura; il piano primo, raggiungibile da scala esterna, si compone di ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio con bagno e due camere ai lati. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Preso atto del Certificato Notarile è stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti di mappa catastale ed elaborati planimetrici (allegati), oltre alle visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
appartamento	95,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	T
loggiato	10,00 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dagli elaborati disponibili o dai documenti catastali e sono da ritenersi puramente orientativi al fine della determinazione del valore che sarà quindi da considerarsi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale fare riferimento agli atti di provenienza ed alla rappresentazione catastale attuale.

Si precisa che gli immobili posti in Palaia identificati nel Foglio 14 Particella 82 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono stati edificati su Ente Urbano di cui al Foglio 14 Particella 82 derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 23. Si precisa altresì che l'immobile in Palaia Nel Foglio 14 Particella 83 è derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 65.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	82	6		A2	2	6,5 vani	120 mq	503,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, il tutto rappresentato catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14;

Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.2.

La rappresentazione catastale risulta quella attuale, per la cronologia catastale si rimanda agli allegati ed alla documentazione catastale depositata.

PRECISAZIONI

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale, relativo cancello e parte del terreno, risulta estraneo alla procedura; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si farà carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.

PARTI COMUNI

Successivamente all'eventuale aggiudicazione dei cinque beni oggetto della presente procedura, gli stessi beni risulteranno corredati da tutte le parti comuni costituite anche per "destinazione del padre di famiglia" come tutto il resede circostante ai fabbricati con i relativi accessi, la piscina, tutti gli impianti, il terreno, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo.

In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù create anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale il complesso edilizio si presenta in ottime condizioni costruttive e di rifinitura; è stato costruito in epoca antecedente al '67 ed è stato ottimamente ristrutturato negli anni '90 / 2000.

- il Fabbricato 1 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed i solai, sia interpiani che di copertura, sono realizzati con struttura in latero - cemento. Gli appartamenti hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia, i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri esterni.

- il Fabbricato 2 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed il solaio interpiano e di copertura sono stati mantenuti quelli originari realizzati con struttura di travi e travicelli in legno scempiati di mezzane; sia i locali al piano terra che quelli al piano primo hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico con salvavita; i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri interni.

Tutto il complesso è dotato di allaccio alla rete idrica e di impianto di depurazione degli scarichi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati, salvo fatti o atti non noti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 08/09/1981 al 06/03/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi	08/09/1981	15553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/09/1981	8482	5895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/2010 al 25/12/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				49	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/04/2011	5767	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/02/2011	49	9990
Dal 25/12/2022 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioni Fabrizio	23/01/2023	17059	12604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2023	1936	1379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi del 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.54529 presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.10925/5985.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/05/2009
Reg. gen. 7544 - Reg. part. 1524
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****

Note: La presente ipoteca grava sulla particella 23 e particella 65 del foglio 14 di Palaia.

- **Ipoteca volontaria derivante da Garanzia**

Iscritto a Livorno il 25/03/2011

Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1016

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.

- **Ipoteca volontaria derivante da Garanzia**

Iscritto a Livorno il 25/03/2011

Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1015

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

Rogante: Notaio Di Lella Vittorio

Data: 18/03/2011

N° repertorio: 9847

N° raccolta: 5500

Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.

- **Ipoteca volontaria derivante da Garanzia**

Iscritto a Livorno il 25/03/2011

Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1014

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

Rogante: Notaio Di Lella Vittorio

Data: 18/03/2011

N° repertorio: 9847

N° raccolta: 5500

Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.

- **Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo**

Iscritto a Livorno il 06/09/2023

Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2238

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

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

Rogante: Notaio Andolfi Francesco

Data: 31/05/2000

N° repertorio: 51085

Note: Contro:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 31/01/2024

Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Note: A favore di: **** Omissis ****. Grava sui beni in Palaia, Foglio 14, Particella 82 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Particella 83.

Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono state reperite le immagini aerofotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana dalle quali risulta che il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente tutto il complesso è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, che vengono di seguito dettagliatamente descritti:

A seguito di richiesta presso il Comune di Palaia lo stesso ha fornito anche i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.468 del 29-03-1983 per ristrutturazione di un fabbricato colonico.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.779 del 19-02-1988 per Variante alla C.E. n.468/1983.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.950 del 29-05-1990 per costruzione della piscina.
- Concessione in Sanatoria n.07 del 28/05/2001 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per difformità nelle C.E. del 1983.(Fabbricato 1)
- Denuncia di Inizio Attività n.100 del 28/07/2001 per opere di recinzione con realizzazione di nuovo tratto di strada per spostamento accesso.
- Denuncia di Inizio Attività n.138 del 07/11/2002 per ristrutturazione del fabbricato e successivo deposito del progetto ai sensi dell'art.39 L.R. 52/1999.(Fabbricato 1)
- Denuncia di Inizio Attività n.139 del 07/11/2002 per realizzazione locali di servizio al piano terra.(Fabbricato 2)
- Autorizzazione allo scarico n.05/2024 per l'impianto di smaltimento.
- Attestazione di conformità in sanatoria pratica n.03/2004 per difformità a costruzione di piscina e struttura di servizio (loggiato est del fabbricato 2-bene 5); detta pratica è legata alla DIA 57/2005 e non risulta rilasciata; l'eventuale aggludicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A.
- Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n.57/2005 per modifiche interne a locali interrati annessi alla piscina (pratica legata alla P.E.n.03/2004).
- Accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.002/2023, protocollo n.2449 del 06/04/2023, relativamente a modifiche al fabbricato 2 (Bene 5) con realizzazione di servizio igienico, in corso di istruttoria (è stata infatti richiesta documentazione ad integrazione e non è noto che sia stata prodotta) e non essendo rilasciata l'eventuale aggludicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A. o eventualmente della rimessa in pristino se necessaria.

E' stata reperita l'Attestazione di Abitabilità depositata il 02-02-2005 a seguito della ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n.138/2002, relativamente alle quattro unità abitative del Fabbricato 1 (BENI 1,2,3,4).

Per il complesso edilizio non sono stati reperiti gli ape.

In aderenza al fabbricato 2 si segnala la presenza, sul resede comune circostante ai fabbricati, di più container in ferro appoggiati a terra sul lato nord e di manufatti con struttura leggera e telo di copertura sul lato est, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio; è possibile che tali manufatti siano da considerarsi strutture provvisorie o di arredo e l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di verificare che siano considerati tali o se dovranno essere rimossi, il tutto a carico dello stesso eventuale aggiudicatario.

In relazione alle eventuali difformità sugli immobili ed eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti. In quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Preso atto del Certificato Notarile è stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti di mappa catastale ed elaborati planimetrici (allegati), oltre alle visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
appartamento	95,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,80 m	T
loggiato	10,00 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dagli elaborati disponibili o dai documenti catastali e sono da ritenersi puramente orientativi al fine della determinazione del valore che sarà quindi da considerarsi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale fare riferimento agli atti di provenienza ed alla rappresentazione catastale attuale.

Si precisa che gli immobili posti in Palaia identificati nel Foglio 14 Particella 82 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono stati edificati su Ente Urbano di cui al Foglio 14 Particella 82 derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 23. Si precisa altresì che l'immobile in Palaia Nel Foglio 14 Particella 83 è derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 65.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	82	7		A2	2	6,5 vani	122 mq	503,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, il tutto rappresentato catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffiata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14;

Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.3.

La rappresentazione catastale risulta quella attuale, per la cronologia catastale si rimanda agli allegati ed alla documentazione catastale depositata.

PRECISAZIONI

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale, relativo cancello e

parte del terreno, risulta estraneo alla procedura; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si farà carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.

PARTI COMUNI

Successivamente all'eventuale aggiudicazione dei cinque beni oggetto della presente procedura, gli stessi beni risulteranno corredati da tutte le parti comuni costituite anche per "destinazione del padre di famiglia" come tutto il resede circostante ai fabbricati con i relativi accessi, la piscina, tutti gli impianti, il terreno, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo.

In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù create anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale il complesso edilizio si presenta in ottime condizioni costruttive e di rifinitura; è stato costruito in epoca antecedente al '67 ed è stato ottimamente ristrutturato negli anni '90 / 2000.

- il Fabbricato 1 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed i solai, sia interpiani che di copertura, sono realizzati con struttura in latero - cemento. Gli appartamenti hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia, i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri esterni.

- il Fabbricato 2 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed il solaio interpiano e di copertura sono stati mantenuti quelli originari realizzati con struttura di travi e travicelli in legno scempiati di mezzane; sia i locali al piano terra che quelli al piano primo hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico con salvavita; i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri interni.

Tutto il complesso è dotato di allaccio alla rete idrica e di impianto di depurazione degli scarichi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati, salvo fatti o atti non noti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1981 al 06/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi	08/09/1981	15553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/09/1981	8482	5895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2010 al 25/12/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				49	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/04/2011	5767	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/02/2011	49	9990
Dal 25/12/2022 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioni Fabrizio	23/01/2023	17059	12604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2023	1936	1379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi del 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.54529 presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.10925/5985.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/05/2009
Reg. gen. 7544 - Reg. part. 1524
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Note: La presente ipoteca grava sulla particella 23 e particella 65 del foglio 14 di Palaia.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1016
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1015
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 06/09/2023
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2238
Quota: 1/1
Importo: € 361.520,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: Notaio Andolfi Francesco
Data: 31/05/2000
N° repertorio: 51085
Note: Contro: **** Omissis ****. Grava su Foglio 14 particella 23 e 65

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 31/01/2024
Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1120
Quota: 1/1
Note: A favore di: **** Omissis ****. Grava sui beni in Palaia, Foglio 14, Particella 82 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Particella 83.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono state reperite le immagini aerofotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana dalle quali risulta che il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente tutto il complesso è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, che vengono di seguito dettagliatamente descritti:

A seguito di richiesta presso il Comune di Palaia lo stesso ha fornito anche i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.468 del 29-03-1983 per ristrutturazione di un fabbricato colonico.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.779 del 19-02-1988 per Variante alla C.E. n.468/1983.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.950 del 29-05-1990 per costruzione della piscina.
- Concessione in Sanatoria n.07 del 28/05/2001 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per difformità nelle C.E. del 1983.(Fabbricato 1)

- Denuncia di Inizio Attività n.100 del 28/07/2001 per opere di recinzione con realizzazione di nuovo tratto di strada per spostamento accesso.

- Denuncia di Inizio Attività n.138 del 07/11/2002 per ristrutturazione del fabbricato e successivo deposito del progetto ai sensi dell'art.39 L.R. 52/1999.(Fabbricato 1)

- Denuncia di Inizio Attività n.139 del 07/11/2002 per realizzazione locali di servizio al piano terra.(Fabbricato 2)

- Autorizzazione allo scarico n.05/2024 per l'impianto di smaltimento.

- Attestazione di conformità in sanatoria pratica n.03/2004 per difformità a costruzione di piscina e struttura di servizio (loggiate est del fabbricato 2-bene 5); detta pratica è legata alla DIA 57/2005 e non risulta rilasciata; l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A.

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n.57/2005 per modifiche interne a locali interrati annessi alla piscina (pratica legata alla P.E.n.03/2004).

- Accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.002/2023, protocollo n.2449 del 06/04/2023, relativamente a modifiche al fabbricato 2 (Bene 5) con realizzazione di servizio igienico, in corso di istruttoria (è stata infatti richiesta documentazione ad integrazione e non è noto che sia stata prodotta) e non essendo rilasciata l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A. o eventualmente della rimessa in pristino se necessaria.

E' stata reperita l'Attestazione di Abitabilità depositata il 02-02-2005 a seguito della ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n.138/2002, relativamente alle quattro unità abitative del Fabbricato 1 (BENI 1,2,3,4).

Per il complesso edilizio non sono stati reperiti gli ape.

In aderenza al fabbricato 2 si segnala la presenza, sul resede comune circostante ai fabbricati, di più container in ferro appoggiati a terra sul lato nord e di manufatti con struttura leggera e telo di copertura sul lato est, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio; è possibile che tali manufatti siano da considerarsi strutture provvisorie o di arredo e l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di verificare che siano considerati tali o se dovranno essere rimossi, il tutto a carico dello stesso eventuale aggiudicatario.

In relazione alle eventuali difformità sugli immobili ed eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Preso atto del Certificato Notarile è stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti di mappa catastale ed elaborati planimetrici (allegati), oltre alle visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
appartamento	105,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	T
loggiato	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1°
sottotetto	105,00 mq	121,00 mq	0,20	24,20 mq	2,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				146,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,70 mq		

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dagli elaborati disponibili o dai documenti catastali e sono da ritenersi puramente orientativi al fine della determinazione del valore che sarà quindi da considerarsi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale fare riferimento agli atti di provenienza ed alla rappresentazione catastale attuale.

Si precisa che gli immobili posti in Palaia identificati nel Foglio 14 Particella 82 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono stati edificati su Ente Urbano di cui al Foglio 14 Particella 82 derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 23. Si precisa altresì che l'immobile in Palaia Nel Foglio 14 Particella 83 è derivato dalla soppressione dell'Immobile Foglio 14 Particella 65.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	82	8		A2	2	7 vani	151 mq	542,28 €	1°	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, il tutto rappresentato catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14;

Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.2.

La rappresentazione catastale risulta quella attuale, per la cronologia catastale si rimanda agli allegati ed alla documentazione catastale depositata.

PRECISAZIONI

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sul lato est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale, relativo cancello e parte del terreno, risulta estraneo alla procedura; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si farà carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno:

-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.

Successivamente all'eventuale aggiudicazione dei cinque beni oggetto della presente procedura, gli stessi beni risulteranno corredati da tutte le parti comuni costituite anche per "destinazione del padre di famiglia" come tutto il resede circostante ai fabbricati con i relativi accessi, la piscina, tutti gli impianti, il terreno, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo.

In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù createsi anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale il complesso edilizio si presenta in ottime condizioni costruttive e di rifinitura; è stato costruito in epoca antecedente al '67 ed è stato ottimamente ristrutturato negli anni '90 / 2000.

- il Fabbricato 1 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed i solai, sia interpiani che di copertura, sono realizzati con struttura in latero - cemento. Gli appartamenti hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia, i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri esterni.

- il Fabbricato 2 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed il solaio interpiano e di copertura sono stati mantenuti quelli originari realizzati con struttura di travi e travicelli in legno scempiati di mezzane; sia i locali al piano terra che quelli al piano primo hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico con salvavita; i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri interni.

Tutto il complesso è dotato di allaccio alla rete idrica e di impianto di depurazione degli scarichi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati, salvo fatti o atti non noti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1981 al 06/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi	08/09/1981	15553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/09/1981	8482	5895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2010 al 25/12/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				49	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/04/2011	5767	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/02/2011	49	9990
Dal 25/12/2022 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioni Fabrizio	23/01/2023	17059	12604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2023	1936	1379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi del 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.54529 presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.10925/5985.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/05/2009
Reg. gen. 7544 - Reg. part. 1524
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Note: La presente ipoteca grava sulla particella 23 e particella 65 del foglio 14 di Palaia.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1016
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1015
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 06/09/2023
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2238
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****

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

Rogante: Notaio Andolfi Francesco

Data: 31/05/2000

N° repertorio: 51085

Note: Contro: **** Omissis ****. Grava su Foglio 14 particella 23 e 65

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 31/01/2024

Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Note: A favore di: **** Omissis ****. Grava sui beni in Palaia, Foglio 14, Particella 82 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Particella 83.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono state reperite le immagini aerofotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana dalle quali risulta che il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente tutto il complesso è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, che vengono di seguito dettagliatamente descritti:

A seguito di richiesta presso il Comune di Palaia lo stesso ha fornito anche i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.468 del 29-03-1983 per ristrutturazione di un fabbricato colonico.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.779 del 19-02-1988 per Variante alla C.E. n.468/1983.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.950 del 29-05-1990 per costruzione della piscina.
- Concessione in Sanatoria n.07 del 28/05/2001 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per difformità nelle C.E. del 1983.(Fabbricato 1)
- Denuncia di Inizio Attività n.100 del 28/07/2001 per opere di recinzione con realizzazione di nuovo tratto di strada per spostamento accesso.
- Denuncia di Inizio Attività n.138 del 07/11/2002 per ristrutturazione del fabbricato e successivo deposito del progetto ai sensi dell'art.39 L.R. 52/1999.(Fabbricato 1)
- Denuncia di Inizio Attività n.139 del 07/11/2002 per realizzazione locali di servizio al piano terra.(Fabbricato 2)
- Autorizzazione allo scarico n.05/2024 per l'impianto di smaltimento.

- Attestazione di conformità in sanatoria pratica n.03/2004 per difformità a costruzione di piscina e struttura di servizio (loggiato est del fabbricato 2-bene 5); detta pratica è legata alla DIA 57/2005 e non risulta rilasciata; l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A.

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n.57/2005 per modifiche interne a locali interrati annessi alla piscina (pratica legata alla P.E.n.03/2004).

- Accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.002/2023, protocollo n.2449 del 06/04/2023, relativamente a modifiche al fabbricato 2 (Bene 5) con realizzazione di servizio igienico, in corso di istruttoria (è stata infatti richiesta documentazione ad integrazione e non è noto che sia stata prodotta) e non essendo rilasciata l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A. o eventualmente della rimessa in pristino se necessaria.

E' stata reperita l'Attestazione di Abitabilità depositata il 02-02-2005 a seguito della ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n.138/2002, relativamente alle quattro unità abitative del Fabbricato 1 (BENI 1,2,3,4).

Per il complesso edilizio non sono stati reperiti gli ape.

Si segnala che al piano sottotetto del bene in oggetto è stato ricavato un servizio igienico che non risulta indicato negli elaborati grafici progettuali, che non è possibile regolarizzare per mancanza dell'altezza utile minima e che dovrà essere rimosso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

In aderenza al fabbricato 2 si segnala la presenza, sul resede comune circostante ai fabbricati, di più container in ferro appoggiati a terra sul lato nord e di manufatti con struttura leggera e telo di copertura sul lato est, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio; è possibile che tali manufatti siano da considerarsi strutture provvisorie o di arredo e l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di verificare che siano considerati tali o se dovranno essere rimossi, il tutto a carico dello stesso eventuale aggiudicatario.

In relazione alle eventuali difformità sugli immobili ed eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALE

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Preso atto del Certificato Notarile è stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti di mappa catastale ed elaborati planimetrici (allegati), oltre alle visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
appartamento	105,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,80 m	1°
loggiato	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1°
sottotetto	105,00 mq	121,00 mq	0,20	24,20 mq	2,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				144,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,70 mq		

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dagli elaborati disponibili o dai documenti catastali e sono da ritenersi puramente orientativi al fine della determinazione del valore che sarà quindi da considerarsi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale fare riferimento agli atti di provenienza ed alla rappresentazione catastale attuale.

Si precisa che gli immobili posti in Palaia identificati nel Foglio 14 Particella 82 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono stati edificati su Ente Urbano di cui al Foglio 14 Particella 82 derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 23. Si precisa altresì che l'immobile in Palaia Nel Foglio 14 Particella 83 è derivato dalla soppressione dell'Immobile Foglio 14 Particella 65.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	82	9		A2	2	7 vani	150 mq	542,26 €	1°	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, il tutto rappresentato catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14;

Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.3

La rappresentazione catastale risulta quella attuale, per la cronologia catastale si rimanda agli allegati ed alla documentazione catastale depositata.

PRECISAZIONI

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale, relativo cancello e parte del terreno, risulta estraneo alla procedura; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si farà carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.

PARTI COMUNI

Successivamente all'eventuale aggiudicazione dei cinque beni oggetto della presente procedura, gli stessi beni risulteranno corredati da tutte le parti comuni costituite anche per "destinazione del padre di famiglia" come tutto il resede circostante ai fabbricati con i relativi accessi, la piscina, tutti gli impianti, il terreno, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo.

In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù create anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluribabitativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale il complesso edilizio si presenta in ottime condizioni costruttive e di rifinitura; è stato costruito in epoca antecedente al '67 ed è stato ottimamente ristrutturato negli anni '90 / 2000.

- il Fabbricato 1 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed i solai, sia interpiani che di copertura, sono realizzati con struttura in latero - cemento. Gli appartamenti hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia, i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri esterni.

- il Fabbricato 2 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed il solaio interpiano e di copertura sono stati mantenuti quelli originari realizzati con struttura di travi e travicelli in legno scempiati di mezzane; sia i locali al piano terra che quelli al piano primo hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico con salvavita; i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri interni.

Tutto il complesso è dotato di allaccio alla rete idrica e di impianto di depurazione degli scarichi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano nella disponibilità degli esecutari, salvo fatti o atti non noti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/09/1981 al	**** Omissis ****	Compravendita

06/03/2010					
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi	08/09/1981	15553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/09/1981	8482	5895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2010 al 25/12/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				49	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/04/2011	5767	3619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/02/2011	49	9990
Dal 25/12/2022 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione con beneficio d'inventario			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancioni Fabrizio	23/01/2023	17059	12604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2023	1936	1379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi del 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.54529 presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.10925/5985.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/05/2009
Reg. gen. 7544 - Reg. part. 1524
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Note: La presente ipoteca grava sulla particella 23 e particella 65 del foglio 14 di Palaia.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1016
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1015
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notalo Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 06/09/2023
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2238
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****

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

Rogante: Notaio Andolfi Francesco

Data: 31/05/2000

N° repertorio: 51085

Note: Contro: **** Omissis ****. Grava su Foglio 14 particella 23 e 65

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 31/01/2024

Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Note: A favore di: **** Omissis ****. Grava sui beni in Palaia, Foglio 14, Particella 82 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Particella 83.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Veda si comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono state reperite le immagini aerofotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana dalle quali risulta che il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente tutto il complesso è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, che vengono di seguito dettagliatamente descritti:

A seguito di richiesta presso il Comune di Palaia lo stesso ha fornito anche i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.468 del 29-03-1983 per ristrutturazione di un fabbricato colonico.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.779 del 19-02-1988 per Variante alla C.E. n.468/1983.(Fabbricato 1)
- Concessione Edilizia n.950 del 29-05-1990 per costruzione della piscina.
- Concessione in Sanatoria n.07 del 28/05/2001 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per difformità nelle C.E. del 1983.(Fabbricato 1)
- Denuncia di Inizio Attività n.100 del 28/07/2001 per opere di recinzione con realizzazione di nuovo tratto di strada per spostamento accesso.
- Denuncia di Inizio Attività n.138 del 07/11/2002 per ristrutturazione del fabbricato e successivo deposito del progetto ai sensi dell'art.39 L.R. 52/1999.(Fabbricato 1)
- Denuncia di Inizio Attività n.139 del 07/11/2002 per realizzazione locali di servizio al piano terra.(Fabbricato 2)
- Autorizzazione allo scarico n.05/2024 per l'impianto di smaltimento.

- Attestazione di conformità in sanatoria pratica n.03/2004 per difformità a costruzione di piscina e struttura di servizio (loggiate est del fabbricato 2-bene 5); detta pratica è legata alla DIA 57/2005 e non risulta rilasciata; l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A.

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n.57/2005 per modifiche interne a locali interrati annessi alla piscina (pratica legata alla P.E.n.03/2004).

- Accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.002/2023, protocollo n.2449 del 06/04/2023, relativamente a modifiche al fabbricato 2 (Bene 5) con realizzazione di servizio igienico, in corso di istruttoria (è stata infatti richiesta documentazione ad integrazione e non è noto che sia stata prodotta) e non essendo rilasciata l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A. o eventualmente della rimessa in pristino se necessaria.

E' stata reperita l'Attestazione di Abitabilità depositata il 02-02-2005 a seguito della ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n.138/2002, relativamente alle quattro unità abitative del Fabbricato 1 (BENI 1,2,3,4).

Per il complesso edilizio non sono stati reperiti gli ape.

Si segnala che al piano sottotetto del bene in oggetto è stato ricavato un servizio igienico che non risulta indicato negli elaborati grafici progettuali, che non è possibile regolarizzare per mancanza dell'altezza utile minima e che dovrà essere rimosso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

In aderenza al fabbricato 2 si segnala la presenza, sul resede comune circostante ai fabbricati, di più container in ferro appoggiati a terra sul lato nord e di manufatti con struttura leggera e telo di copertura sul lato est, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio; è possibile che tali manufatti siano da considerarsi strutture provvisorie o di arredo e l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di verificare che siano considerati tali o se dovranno essere rimossi, il tutto a carico dello stesso eventuale aggiudicatario.

In relazione alle eventuali difformità sugli immobili ed eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti. In quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Preso atto del Certificato Notarile è stata reperita tutta documentazione necessaria: estratti di mappa catastale ed elaborati planimetrici (allegati), oltre alle visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	80,00 mq	100,00 mq	0,8	80,00 mq	3,00 m	Terra
Loggiato	25,00 mq	25,00 mq	0,5	12,50 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,30 m	1°

Totale superficie convenzionale:	192,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	192,50 mq	

Si precisa che le superfici indicate sono state reperite dagli elaborati disponibili o dai documenti catastali e sono da ritenersi puramente orientativi al fine della determinazione del valore che sarà quindi da considerarsi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale fare riferimento agli atti di provenienza ed alla rappresentazione catastale attuale.

Si precisa che gli immobili posti in Palaia identificati nel Foglio 14 Particella 82 sub.2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono stati edificati su Ente Urbano di cui al Foglio 14 Particella 82 derivato dalla soppressione dell'immobile Foglio 14 Particella 23. Si precisa altresì che l'immobile in Palaia Nel Foglio 14 Particella 83 è derivato dalla soppressione dell'Immobile Foglio 14 Particella 65.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	82	4		C2	2	89	99 mq	372,31 €	T	
	14	82	5		A2	2	4,5	100 mq	348,61 €	T,1°	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, il tutto rappresentato catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffiato con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14;

La rappresentazione catastale risulta quella attuale, per la cronologia catastale si rimanda agli allegati ed alla documentazione catastale depositata.

PRECISAZIONI

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale, relativo cancello e parte del terreno, risulta estraneo alla procedura; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si farà carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. l.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.

PARTI COMUNI

Successivamente all'eventuale aggiudicazione dei cinque beni oggetto della presente procedura, gli stessi beni risulteranno corredati da tutte le parti comuni costituite anche per "destinazione del padre di famiglia" come tutto il resede circostante ai fabbricati con i relativi accessi, la piscina, tutti gli impianti, il terreno, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo.

In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù create anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale il complesso edilizio si presenta in ottime condizioni costruttive e di rifinitura; è stato costruito in epoca antecedente al '67 ed è stato ottimamente ristrutturato negli anni '90 / 2000.

- il Fabbricato 1 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed i solai, sia interpiani che di copertura, sono realizzati con struttura in latero - cemento. Gli appartamenti hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia, i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri esterni.

- il Fabbricato 2 è stato realizzato con murature portanti in pietre e mattoni ed il solaio interpiano e di copertura sono stati mantenuti quelli originari realizzati con struttura di travi e travicelli in legno scempiati di mezzane; sia i locali al piano terra che quelli al piano primo hanno tutti gli impianti completamente autonomi, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma è dotato di radiatori in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico con salvavita; i pavimenti sono realizzati in cotto, gli infissi sono in legno dotati di scuri interni.

Tutto il complesso è dotato di allaccio alla rete idrica e di impianto di depurazione degli scarichi.

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati, salvo fatti o atti non noti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1981 al 06/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi	08/09/1981	15553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/09/1981	8482	5895
		Registrazione			
Dal 06/03/2010 al 25/12/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				49	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 25/12/2022 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Pisa	11/04/2011	5767	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/02/2011	49	9990
		Accettazione con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioni Fabrizio	23/01/2023	17059	12604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/02/2023	1936	1379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi del 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.54529 presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.10925/5985.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/05/2009
Reg. gen. 7544 - Reg. part. 1524
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Note: La presente ipoteca grava sulla particella 23 e particella 65 del foglio 14 di Palaia.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1016
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1015
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14 particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4 Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia
Iscritto a Livorno il 25/03/2011
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 9847
N° raccolta: 5500
Note: Ipoteca a favore di **** Omissis ****. Grava sui seguenti immobili: Comune di Palaia Foglio 14

particella 82 sub.10 graffate con Foglio 14 particella 84 SUB.1, Palaia Foglio 14 particella 82 SUB.4
Particella 82 sub.5, sub.6, sub.7, sub. 8, sub.9, sub.2, sub.3, particella 83.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Livorno il 06/09/2023

Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2238

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

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

Rogante: Notaio Andolfi Francesco

Data: 31/05/2000

N° repertorio: 51085

Note: Contro: **** Omissis ****. Grava su Foglio 14 particella 23 e 65

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 31/01/2024

Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Note: A favore di: **** Omissis ****. Grava sui beni in Palaia, Foglio 14, Particella 82 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Particella 83.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono state reperite le immagini aerofotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana dalle quali risulta che il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente tutto il complesso è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, che vengono di seguito dettagliatamente descritti:

A seguito di richiesta presso il Comune di Palaia lo stesso ha fornito anche i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.468 del 29-03-1983 per ristrutturazione di un fabbricato colonico.(Fabbricato 1)

- Concessione Edilizia n.779 del 19-02-1988 per Variante alla C.E. n.468/1983.(Fabbricato 1)

- Concessione Edilizia n.950 del 29-05-1990 per costruzione della piscina.

- Concessione in Sanatoria n.07 del 28/05/2001 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per difformità nelle C.E. del 1983.(Fabbricato 1)

- Denuncia di Inizio Attività n.100 del 28/07/2001 per opere di recinzione con realizzazione di nuovo tratto di strada per spostamento accesso.

- Denuncia di Inizio Attività n.138 del 07/11/2002 per ristrutturazione del fabbricato e successivo deposito del progetto ai sensi dell'art.39 L.R. 52/1999.(Fabbricato 1)

- Denuncia di Inizio Attività n.139 del 07/11/2002 per realizzazione locali di servizio al piano terra.(Fabbricato 2)

- Autorizzazione allo scarico n.05/2024 per l'impianto di smaltimento.

- Attestazione di conformità in sanatoria pratica n.03/2004 per difformità a costruzione di piscina e struttura di servizio (loggiato est del fabbricato 2-bene 5); detta pratica è legata alla DIA 57/2005 e non risulta rilasciata; l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A.

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n.57/2005 per modifiche interne a locali interrati annessi alla piscina (pratica legata alla P.E.n.03/2004).

- Accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.002/2023, protocollo n.2449 del 06/04/2023, relativamente a modifiche al fabbricato 2 (Bene 5) con realizzazione di servizio igienico, in corso di istruttoria (è stata infatti richiesta documentazione ad integrazione e non è noto che sia stata prodotta) e non essendo rilasciata l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P.A. o eventualmente della rimessa in pristino se necessaria.

E' stata reperita l'Attestazione di Abitabilità depositata il 02-02-2005 a seguito della ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n.138/2002, relativamente alle quattro unità abitative del Fabbricato 1 (BENI 1,2,3,4).

Per il complesso edilizio non sono stati reperiti gli ape.

In aderenza al fabbricato 2 si segnala la presenza, sul resede comune circostante ai fabbricati, di più container in ferro appoggiati a terra sul lato nord e di manufatti con struttura leggera e telo di copertura sul lato est, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio; è possibile che tali manufatti siano da considerarsi strutture provvisorie o di arredo e l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di verificare che siano considerati tali o se dovranno essere rimossi, il tutto a carico dello stesso eventuale aggiudicatario.

In relazione alle eventuali difformità sugli immobili ed eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti. in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Tenuto conto del grado di indipendenza ed autonomia dei beni descritti, se ritenuto opportuno dalle parti, il CTU propone la formazione di cinque lotti che avranno in comune le parti esterne quali accesso, resede, piscina, ecc. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 1: Appartamento posto al piano terra, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 250.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici considerando anche tutti i servizi pertinenziali comuni. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari € 2000,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per le eventuali difformità che dovessero essere riscontrate o delle opere per rimessa in pristino e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come di seguito riportato:

considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 6% per le seguenti motivazioni:

- costi per eventuali sanatorie o delle opere per rimessa in pristino
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti.

Si precisa che nel suddetto valore è compresa la quota parte di comproprietà su tutte le parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T	125,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 250.000,00	100,00%	€ 250.000,00
				Valore di stima:	€ 250.000,00

Valore di stima a corpo: € 250.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima a corpo: € 235.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 2: Appartamento posto al piano terra, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 246.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici considerando anche tutti i servizi pertinenziali comuni. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari € 2.000,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per le eventuali difformità che dovessero essere riscontrate o delle opere per rimessa in pristino e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come di seguito riportato:

considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 6% per le seguenti motivazioni:

- costi per eventuali sanatorie o delle opere per rimessa in pristino
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti

Si precisa che nel suddetto valore è compresa la quota parte di comproprietà su tutte le parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T	123,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 246.000,00	100,00%	€ 246.000,00
Valore di stima:					€ 246.000,00

Valore di stima a corpo: € 246.000,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima a corpo: € 231.000,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 3: Appartamento posto al piano primo, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 293.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici considerando anche tutti i servizi pertinenziali comuni. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari € 2.000,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per le eventuali difformità che dovessero essere riscontrate o delle opere per rimessa in pristino e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come di seguito riportato:

considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 10% per le seguenti motivazioni:

- costi per eventuali sanatorie o delle opere per rimessa in pristino
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti

Si precisa che nel suddetto valore è compresa la quota parte di comproprietà su tutte le parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve.	146,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 293.400,00	100,00%	€ 293.400,00

piano 1°					
Valore di stima:					€ 293.400,00

Valore di stima a corpo: € 293.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,00	%

Valore finale di stima a corpo: € 264.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 4: Appartamento posto al piano primo, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 289.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici considerando anche tutti i servizi pertinenziali comuni. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di

indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari €2.000,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per le eventuali difformità che dovessero essere riscontrate o delle opere per rimessa in pristino e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come di seguito riportato:

considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 10% per le seguenti motivazioni:

- costi per eventuali sanatorie o delle opere per rimessa in pristino
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti

Si precisa che nel suddetto valore è compresa la quota parte di comproprietà su tutte le parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Palais (PI) - Strada Comunale di Palais La Rotta o via della Pieve, piano 1°	144,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 289.400,00	100,00%	€ 289.400,00
Valore di stima:					€ 289.400,00

Valore di stima a corpo: € 289.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,00	%

Valore finale di stima a corpo: € 260.000,00

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 5: Terra-tetto posto al piano terra e primo del secondo corpo di fabbrica composto da appartamento al piano primo e locali di servizio - pertinenziali al piano terra, più precisamente: al piano terra ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio e con bagno esterno, ed altri due locali ai lati, oltre ad un loggiato esterno lato est con forno in muratura; il piano primo, raggiungibile da scala esterna, si compone di ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio con bagno e due camere ai lati. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 82, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 673.750,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici considerando anche tutti i servizi pertinenziali comuni. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari € 3.500,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per le eventuali difformità che dovessero essere riscontrate o delle opere per rimessa in pristino e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come di seguito riportato:

considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 10% per le seguenti motivazioni:

- costi per eventuali sanatorie o delle opere per rimessa in pristino
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti.

Si precisa che nel suddetto valore è compresa la quota parte di proprietà su tutte le parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terratetto Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°	192,50 mq	3.500,00 €/mq	€ 673.750,00	100,00%	€ 673.750,00
Valore di stima:					€ 673.750,00

Valore di stima a corpo: € 673.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,00	%

Valore finale di stima a corpo: € 606.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Poiché i beni oggetto di stima sono sottoposti a vincoli, servitù e difformità già indicate nell'elaborato peritale, il sottoscritto ctu ritiene utile la lettura integrale del documento.

IL C.T.U. attesta di aver provveduto entro la data del 08/09/2024 (data udienza 08/10/2024) a depositare la

relazione scritta e ad inviare copia al creditore procedente presso lo studio
a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa.

nonché agli esecutati, tutti

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 26/08/2024

26L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mazzanti Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratti cartografici
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche Edilizie ed agibilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricerca Atti privati registrati presso Ag. Entrate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 1: Appartamento posto al piano terra, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Prezzo base d'asta a corpo: € 235.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 2: Appartamento posto al piano terra, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana,

risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Prezzo base d'asta a corpo: € 231.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 3: Appartamento posto al piano primo, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Prezzo base d'asta a corpo: € 264.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 4: Appartamento posto al piano primo, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito

descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Prezzo base d'asta a corpo: € 260.000,00

LOTTO 5
ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 5: Terra-tetto posto al piano terra e primo del secondo corpo di fabbrica composto da appartamento al piano primo e locali di servizio - pertinenziali al piano terra, più precisamente: al piano terra ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio e con bagno esterno, ed altri due locali ai lati, oltre ad un loggiato esterno lato est con forno in muratura; il piano primo, raggiungibile da scala esterna, si compone di ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio con bagno e due camere ai lati. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 82, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Prezzo base d'asta a corpo: € 606.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 235.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PT) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.		
Descrizione:	Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 1: Appartamento posto al piano terra, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 231.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PT) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.		
Descrizione:	Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 2: Appartamento posto al piano terra, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 264.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	146,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.		
Descrizione:	Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 3: Appartamento posto al piano primo, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 260.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	146,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.		
Descrizione:	Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Bene 4: Appartamento posto al piano primo, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna, è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 606.000,00

Bene N° 5 - Terratetto			
Ubicazione:	Palais (PI) - Strada Comunale di Palais La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 82, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 82, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	192,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta a prima vista infiltrazioni, intonaci ammalorati e/o distaccati, stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio e l'appetibilità.		
Descrizione:	Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Beni 1,2,3,4). Il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Bene 5). Tutto il complesso è ubicato nella località Montemari del Comune di Palais, direttamente a margine della strada Comunale di Palais La Rotta o via della Pieve. Bene 5: Terra-tetto posto al piano terra e primo del secondo corpo di fabbrica composto da appartamento al piano primo e locali di servizio - pertinenziali al piano terra, più precisamente: al piano terra ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio e con bagno esterno, ed altri due locali ai lati, oltre ad un loggiato esterno lato est con forno in muratura; il piano primo, raggiungibile da scala esterna, si compone di ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio con bagno e due camere ai lati. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®