
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 2.....	24
Descrizione.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	27
Titolarità.....	27

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	28
Confini.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	30
Consistenza.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	34
Dati Catastali.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	37
Stato conservativo.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo.....	39

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	39
Parti Comuni.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	44
Stato di occupazione	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	46
Provenienze Ventennali	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	48

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	50
Formalità pregiudizievoli	53
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	54
Normativa urbanistica	54
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	55
Regolarità edilizia	56
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo.....	59
Lotto 3.....	60
Descrizione	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza.....	62
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Dati Catastali	64

Precisazioni.....	65
Stato conservativo	65
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	67
Provenienze Ventennali	67
Formalità pregiudizievoli	69
Normativa urbanistica	69
Regolarità edilizia	70
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Lotto 4.....	73
Descrizione	74
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	74
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	75
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	75
Titolarità	75
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	76
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	76
Confini.....	76
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	76
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	77
Consistenza.....	77
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	77
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	78
Cronistoria Dati Catastali.....	78

Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	78
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	80
Dati Catastali	81
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	81
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	82
Precisazioni.....	83
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	83
Stato conservativo	83
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	83
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	83
Parti Comuni.....	84
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	84
Servitù, censo, livello, usi civici	84
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	84
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	84
Stato di occupazione	85
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	85
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	85
Provenienze Ventennali	85
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	85
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	86

Formalità pregiudizievoli	87
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	87
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	88
Normativa urbanistica	88
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	88
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	88
Regolarità edilizia	89
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	89
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	91
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra.....	94
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	94
Lotto 5.....	95
Descrizione	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	96
Titolarità	96
Confini	97
Consistenza.....	97
Cronistoria Dati Catastali.....	98
Dati Catastali	98
Stato conservativo	99
Servitù, censo, livello, usi civici	99
Stato di occupazione.....	99
Provenienze Ventennali	99
Formalità pregiudizievoli.....	101
Normativa urbanistica.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	102
Stima / Formazione lotti	103
Lotto 1	103
Lotto 2	104

Lotto 3	106
Lotto 4	107
Lotto 5	109
Riserve e particolarità da segnalare.....	110
Riepilogo bando d'asta.....	118
Lotto 1	118
Lotto 2	118
Lotto 3	120
Lotto 4	121
Lotto 5	121
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2019 del R.G.E.....	123
Lotto 1	123
Lotto 2	123
Lotto 3	125
Lotto 4	126
Lotto 5	127
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	128
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra	128
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	128
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo.....	128
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo	128
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioli snc, piano Terra.....	129
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra.....	129
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra.....	130
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra.....	130

All'udienza del 12/04/2022, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra (Coord. Geografiche: 43°12'32.7"N 10°54'21.1"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo (Coord. Geografiche: 43°12'32.7"N 10°54'21.1"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo (Coord. Geografiche: 43°12'32.7"N 10°54'21.1"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo (Coord. Geografiche: 43°12'32.7"N 10°54'21.1"E)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioni snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 43°11'45,5" N - 10°54'33,9 E)
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 43°13'00,2" N - 10°53'48,8" E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 43°13'00,2" N - 10°53'48,8" E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra (Coord. Geografiche: 43°12'72,2" N - 10°54'31,8" E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra

DESCRIZIONE

Piccolo fondo commerciale ad uso magazzino sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso indipendente da Via della Repubblica n. 65.

L'unità immobiliare, collocata al piano strada di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione, è costituita da un unico locale, che in parte si sviluppa nel sottoscala dell'attiguo accesso alle residue proprietà dell'esecutato.

L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici su Via della Repubblica;
- Stazione Comando dei Carabinieri;
- fermata Autobus n.780;
- varie attività commerciali.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****;

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- accesso al bene in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale.

CONFINI

In assenza di una dimostrazione grafica dei subalterni e la mancata esposizione dei nominativi sulle proprietà limitrofe, rendono difficoltosa una corretta identificazione dei confini. Premesso quanto sopra l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1, confina con le seguenti proprietà:
NORD/OVEST

- Proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1 (beni rappresentati nel LOTTO 2 della perizia);

NORD/EST

- Via della Repubblica;

SUD/EST

- Proprietà **** Omissis **** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 171, Subalterno n. 6;

SUD/OVEST

- beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 170;

salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	27,26 mq	34,93 mq	1	34,93 mq	3,15 m	Terra
Sottoscala	8,14 mq	10,53 mq	,65	6,84 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				41,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1996 al 19/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 28 Rendita € 892,23 Piano T
Dal 19/10/1999 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 Rendita € 130,15 Piano T
Dal 09/05/2003 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 Rendita € 130,15 Piano T
Dal 02/09/2019 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq. Superficie catastale 38 mq Rendita € 130,15 Piano T

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- gli intestatari indicati nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, corrispondono a quelli desunti dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1
Rendita Lire 369
Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 28 mq.
Partita n. 588
Via Vittorio Emanuele n. 85, Piano T
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1

Rendita Lire 1.727.600

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 28 mq.

Partita n. 588

Via Vittorio Emanuele n. 85, Piano T

- VARIAZIONE DESTINAZIONE del 29/09/1993 Pratica n. 30433 in atti dal 19/10/1999 (Classamento n. 503.1/1993), Notifica n. 78397/1999;

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)

Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1

Rendita Lire 252.000 € 130,15

Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 28 mq.

Via della Repubblica n. 69, Piano T

- VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO DEL 29/09/1993 Pratica n. PI0050622 in atti dal 02/09/2019 (n. 503.1/1993);

- VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO DEL 02/09/2019 Pratica n. PI0050621 in atti dal 02/09/2019 Protocollo NSD (n. 13925.1/2019). Dati relativi alla planimetria presentata il 29/09/1993, Protocollo n. 000503;

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)

Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1

Rendita € 130,15

Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 28 mq., Totale 38 mq.

Via della Repubblica n. 69, Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	143	1		C2	8	28 mq.	38 mq	130,15 €	Terra	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	143				ENTE URBANO		00 00 53 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti dal 29/09/1993 a firma del Geom. **** Omissis **** raffrontata con quanto rilevato nell'accesso verbalizzato in data 21/10/2022, da evidenza delle seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza allineamenti setti murari;
- non perfetta corrispondenza spessori setti murari;
- non perfetta corrispondenza dimensione varco accesso al fondo;
- non perfetta rappresentazione quota locali;
- mancata rappresentazione del vano ricavato sottoscala;
- mancata rappresentazione di rientranze presenti nei setti murari.

Da porre in evidenza la mancata corrispondenza della numerazione civica indicata in visura catastale, che contrariamente trova riscontro nelle pratiche edilizie già dal 1959.

N.B. L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/010/2022, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità conservative dettate da fenomeni di umidità ascensionali abbastanza importanti e di difficile eliminazione se non con interventi di notevole impatto economico.

PARTI COMUNI

Il fondo al piano terra rappresentato nella presente relazione nel LOTTO 1 - BENE 1 insiste su un fabbricato a schiera prospiciente la pubblica Via della Repubblica, la cui proiezione da terra a tetto è di proprietà dell'esecutato e della ex coniuge di cui al LOTTO 2 - BENE 2-3-4 della medesima relazione.

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/10/2022, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- N.R.;

Esposizione:

- L'unità immobiliare risulta esposta frontalmente a Nord/Est su Via della Repubblica;

Altezza interna utile:

- Locale principale ml. 3,15 max / ml. 2,96 min;

- Sotto scala ml. 2,52 max

Strutture verticali:

- realizzate in parte in muratura di laterizio e in parte in muratura di pietrame parzialmente intonacata. Le pareti portanti e prevalentemente quella tergo probabilmente realizzata contro terra, sono connotate da fenomeni importanti di umidità ascensionale;

Solai:

- realizzato in travetti prefabbricati in c.a. con interposti elementi in laterizio. Per le caratteristiche costruttive detto solaio sembrerebbe stato oggetto di un intervento nel medio periodo;

Solaio di copertura:

- realizzato a capanna con struttura portante lignea e interposti elementi in laterizio. Per lo stato conservativo si rimanda a quanto descritto nel LOTTO 2, BENE 2-3-4;

Pareti esterne:

- realizzata in pietra a faccia-vista, se pur nell'intervento di ampliamento del varco sia stata "impropriamente" utilizzata una muratura in laterizio posticciamente arricciata;

Pareti interne:

- l'unica parete divisoria interna è rappresentata dalla parete portante interposta tra il vano principale e il sotto scala, intonacata a civile;

Pavimentazione interna:

- la pavimentazione interna presente all'interno del locale è realizzata in mattonelle di graniglia, mentre la parte sviluppata nel sotto scala e parzialmente rifinita in mattoni di cotto.

Infissi esterni:

- l'unico infisso è rappresentato da una ampia porta a doppio battente con sopra luce sulla parte superiore,

realizzato in legno e vetro con interposta una saracinesca in lamiera con riavvolgimento verticale all'interno del fondo, privo di cassonetto di contenimento;

Infissi interni:

- nessun infisso interno;

Volte:

- nessuna volta, ma un arco sulla parete portante interna;

Scale:

- nessuna scala;

Impianto elettrico:

- il fondo è dotato di impianto elettrico con contatore di vecchia generazione posizionato all'interno sulla parete fronte strada. Privo di quadro di sezionamento e realizzato in parte sotto traccia e in parte a vista. L'impianto elettrico va completamente rinnovato adeguandolo alla normativa vigente;

Impianto idrico:

- presente un fontanello ricavato nello spessore della parete tergal. Nel corso dell'accesso non è stato verificato se detta adduzione è attiva;

Impianto termico:

- nessun impianto termico asservito al fondo;

Terreno esclusivo:

- nessun terreno e/o giardino esclusivo asservito al fondo;

Posto auto:

- nessun posto auto esclusivo asservito al fondo;

Soffitta, cantina o simili:

- nessuna soffitta, cantina o simili asservita al fondo;

Dotazioni condominiali:

- nessuna dotazione condominiale asservita al fondo;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente il fondo viene utilizzato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** sia come deposito che esposizione di articoli della sua attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	29/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di	01/10/1993	5024	3558

		Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 22/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	18/10/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	22/10/1993	5369	3801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 24/11/1998 al 05/02/1999	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	21/11/1998	3	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	846	555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 05/02/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	24/11/1998	4	262
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	847	556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
		Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
Dal 13/10/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Livorno	21/10/1998	76	838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	13/10/1999	7505	4703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Livorno			
Dal 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##SAVONA Francesco Luigi## Notaio in Massa Marittima (GR)	09/05/2003	17411	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	17/05/2003	4345	2854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Alla Sig.ra **** Omissis **** i beni sono pervenuti in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 09/08/2019

Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue:

Art. 60 Ambito della conservazione (A1)

E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado.

Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro;
- 4) restauro e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è una vecchia costruzione di tipo abitativo popolare realizzata in data anteriore al 1967, di cui si trova traccia già nelle cartografie del 1954

Premesso quanto sopra, con "Istanza accesso ai documenti ai sensi dell'art. 22 L. 241/90" formulata in data 20/02/2023 c/o l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, sono stati prodotti i

seguenti atti autorizzativi:

Pratica Edilizia n. 15/1959

Tipo pratica: Nulla Osta

Oggetto intervento: ampliamento porta ingresso al fondo di Via della Repubblica n. 65

Data presentazione domanda: 09/05/1959

Data rilascio: 20/05/1959

Concessionario: **** Omissis **** erede **** Omissis ****

Progettista: Geom. **** Omissis ****

Pratica Edilizia n. 21/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 1823/2002

Oggetto intervento: riquadratura mazzette ingresso magazzino Via della Repubblica n. 65

Data presentazione domanda: 08/04/2002

Concessionario: **** Omissis **** compromesso acquirente

Progettista: Geom. **** Omissis ****

Pratica Edilizia n. 23/2010

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 785/2010

Oggetto intervento: manutenzione straordinaria linee gronda e cornici in Via della Repubblica n. 65-67

Data presentazione domanda: 18/02/2010

Concessionario: **** Omissis ****

Progettista: Geom. **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La dichiarazione di corrispondenza dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie sopra elencate è di difficile attuazione per il semplice motivo che nei suddetti documenti non sono presenti elaborati grafici tali da consentirne un raffronto.

L'unica corrispondenza è di tipo prospettico, relativamente all'ampliamento e riquadratura delle mazzette della porta di accesso al fondo.

Relativamente agli impianti, su istanza formulata, il Comune di Castelnuovo Val di Cecina non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la "Dichiarazione di Conformità" non sia reperibile, è possibile sostituirla con una "Dichiarazione di Rispondenza" detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

Nel caso specifico è possibile affermare senza alcun dubbio che gli impianti riscontrati in fase di sopralluogo



non sono conformi alle normative vigenti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su tre livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue:

- Piano terra (PTE): vano scala condominiale di accesso ai vari piani;
- Piano primo (P01): cucina tinello, un locale utilizzato come camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto;
- Piano ammezzato (PA1 tra P01/P02): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale;

L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici su Via della Repubblica;
- Stazione Comando dei Carabinieri;
- fermata Autobus n.780;
- varie attività commerciali.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****,

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****.

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- accesso al bene in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni

peritali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si sviluppa su piano secondo di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, articolato su quattro piani fuori terra, il tutto collegato da scala interna.

Allo stato attuale le consistenze di cui al presente BENE 3, vengono utilizzate dall'esecutato per lo stoccaggio di materiale della sua attività.

L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici su Via della Repubblica;
- Stazione Comando dei Carabinieri;
- fermata Autobus n.780;
- varie attività commerciali.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****;

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****.

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- Per irreperibilità delle chiavi di accesso alle consistenze del presente bene, non è stato possibile effettuare le operazioni peritali.

22 giugno 2023

- Comunicazione PEC con la quale il Custode Giudiziario formalizzata la data del 14/07/2023 per il secondo accesso.

14 luglio 2023

- accesso alle residue proprietà in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su due livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue:

- Piano ammezzato (PA2 tra P02/P03): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale;
- Piano terzo (P03): cucina tinello, camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto con piccolo lucernario di ispezione alla copertura;

L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici su Via della Repubblica;
- Stazione Comando dei Carabinieri;
- fermata Autobus n.780;
- varie attività commerciali.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****;

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****.

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- accesso al bene in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

In assenza di una dimostrazione grafica dei subalterni e la mancata esposizione dei nominativi sulle proprietà limitrofe, rendono difficoltosa una corretta identificazione dei confini. Premesso quanto sopra l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2, confina con le seguenti proprietà:

NORD/OVEST

- Proprietà **** Omissis **** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 142, Subalterno n. 4;

NORD/EST

- Via della Repubblica;

SUD/EST

- beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 171;

SUD/OVEST

- beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 170;

salvo se altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

In assenza di una dimostrazione grafica dei subalterni e la mancata esposizione dei nominativi sulle proprietà limitrofe, rendono difficoltosa una corretta identificazione dei confini. Premesso quanto sopra l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3, confina con le seguenti proprietà:

NORD/OVEST

- Proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 142, Subalterno n. 5;

NORD/EST

- Via della Repubblica;

SUD/EST

- beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 171;

SUD/OVEST

- beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 170;

salvo se altri.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

In assenza di una dimostrazione grafica dei subalterni e la mancata esposizione dei nominativi sulle proprietà limitrofe, rendono difficoltosa una corretta identificazione dei confini. Premesso quanto sopra l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4, confina con le seguenti proprietà:

NORD/EST

- Via della Repubblica;

SUD/EST

- prospiciente beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 171;

SUD/OVEST

- prospiciente beni rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 170;

salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala	5,86 mq	7,95 mq	0,70	5,56 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	36,59 mq	52,09 mq	1	52,09 mq	2,95 m	Primo
Abitazione	2,03 mq	2,37 mq	1	2,37 mq	0,00 m	Piano Ammezzato 1 (P01/P02)
Totale superficie convenzionale:				60,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala	6,43 mq	11,95 mq	0,70	8,36 mq	0,00 m	
Abitazione	30,77 mq	40,20 mq	0,90	36,18 mq	2,50 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				44,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,59 mq	50,57 mq	0,80	40,46 mq	2,85 m	Terzo
Abitazione	1,96 mq	2,39 mq	0,80	1,91 mq	1,87 m	Piano Ammezzato 2 (P02/P03)
Totale superficie convenzionale:				42,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1996 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 133,25

		Piano 1
Dal 09/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 133,25 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 133,25 Piano 1

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- gli intestatari indicati nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, corrispondono a quelli desunti dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2
Rendita Lire 180
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani
Partita n. 588
Via Vittorio Emanuele n. 83, Piano 1
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2
Rendita Lire 258.000 € 133,25
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani
Partita n. 588
Via Vittorio Emanuele n. 83, Piano 1
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2014 Pratica n. PI0020071 in atti dal 11/02/2014 (n. 8019.1/2014);
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2
Rendita € 133,25
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani
Via della Repubblica n. 83, Piano 1
- Inserimento dati superficie. Dati relativi alla planimetria presentata il 19/12/1939, Protocollo n. 000000303;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2
Rendita € 133,25
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Totale 46 mq.
Via della Repubblica n. 83, Piano 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1996 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 88,83 Piano 2
Dal 09/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 88,83 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 88,83 Piano 2

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- gli intestatari indicati nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, corrispondono a quelli desunti dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3
Rendita Lire 120
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani
Partita n. 588
Via Vittorio Emanuele n. 83, Piano 2

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3
Rendita Lire 172.000 € 88,83
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani
Partita n. 588
Via Vittorio Emanuele n. 83, Piano 2

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2014 Pratica n. PI0020072 in atti dal 11/02/2014 (n. 8020.1/2014);

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3
Rendita € 88,83
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani
Via della Repubblica n. 83, Piano 2

- Inserimento dati superficie. Dati relativi alla planimetria presentata il 19/12/1939, Protocollo n. 000000303;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3
Rendita € 88,83
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani, Totale 43 mq.
Via della Repubblica n. 83, Piano 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1996 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04 Piano 3
Dal 09/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 143, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04 Piano 3

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- gli intestatari indicati nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, corrispondono a quelli desunti dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4
Rendita Lire 150
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani
Partita n. 588

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4
Rendita Lire 215.000 € 111,04
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani
Partita n. 588

Via Vittorio Emanuele n. 83, Piano 1
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2014 Pratica n. PI0020073 in atti dal 11/02/2014 (n. 8021.1/2014);

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4
Rendita € 111,04
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani
Via della Repubblica n. 83, Piano 3

- Inserimento dati superficie. Dati relativi alla planimetria presentata il 19/12/1939, Protocollo n. 304;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4
Rendita € 111,04
Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Totale 52 mq.
Via della Repubblica n. 83, Piano 3

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	143	2		A4	3	3 vani	46 mq	133,25 €	Primo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	143				ENTE URBANO		00 00 53 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti dal 19/12/1939 a firma del Geom. **** Omissis **** raffrontata con quanto rilevato nell'accesso verbalizzato in data 21/10/2022, da evidenza delle seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza allineamenti setti murari;

- non perfetta corrispondenza spessori setti murari;
- non perfetta rappresentazione quota locali;
- mancata rappresentazione finestrata nel locale ripostiglio;
- rappresentazione di un vano nel sottoscala non rilevato;
- mancata rappresentazione di rientranze presenti nei setti murari;
- mancata rappresentazione del servizio igienico.

Da porre in evidenza la mancata corrispondenza della numerazione civica indicata in visura catastale, che contrariamente trova riscontro nelle pratiche edilizie già dal 1959.

Tale anomalia è da imputare alla "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" del 11/02/2014 nella quale è stata rinominata la viabilità da Via Vittorio Emanuele a Via della Repubblica, ma non è stata aggiornata la numerazione civica da n. 83 a n. 67.

N.B. L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	143	3		A4	3	2 vani	43 mq	88,83 €	Secondo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

41	143			ENTE URBANO	00 00 53 mq			
----	-----	--	--	----------------	----------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti dal 19/12/1939 a firma del Geom. **** Omissis **** raffrontata con quanto rilevato nell'accesso verbalizzato in data 14/07/2023, da evidenza delle seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza allineamenti setti murari;
- non perfetta corrispondenza spessori setti murari;
- non perfetta rappresentazione quota locali;
- non perfetta rappresentazione posizione finestrature;
- non corretta rappresentazione porte di comunicazione interne;
- mancata rappresentazione setto murario di separazione vano prospiciente Via della Repubblica;
- mancata rappresentazione di rientranze presenti nei setti murari.

Da porre in evidenza la mancata corrispondenza della numerazione civica indicata in visura catastale, che contrariamente trova riscontro nelle pratiche edilizie già dal 1959.

Tale anomalia è da imputare alla "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" del 11/02/2014 nella quale è stata rinominata la viabilità da Via Vittorio Emanuele a Via della Repubblica, ma non è stata aggiornata la numerazione civica da n. 83 a n. 67.

N.B. L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	143	4		A4	3	2,5 vani	52 mq	111,04 €	Terzo	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	143				ENTE URBANO		00 00 53 mq			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti dal 19/12/1939 a firma del Geom. **** Omissis **** raffrontata con quanto rilevato nell'accesso verbalizzato in data 21/10/2022, da evidenza delle seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza allineamenti setti murari;
- non perfetta corrispondenza spessori setti murari;
- non perfetta rappresentazione quota locali;
- non corretta rappresentazione varchi accesso interni;
- mancata rappresentazione di rientranze presenti nei setti murari;
- mancata rappresentazione del servizio igienico.

Da porre in evidenza la mancata corrispondenza della numerazione civica indicata in visura catastale, che contrariamente trova riscontro nelle pratiche edilizie già dal 1959.

Tale anomalia è da imputare alla "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" del 11/02/2014 nella quale è stata rinominata la viabilità da Via Vittorio Emanuele a Via della Repubblica, ma non è stata aggiornata la numerazione civica da n. 83 a n. 67.

N.B. L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la

pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/010/2022, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità generalizzate sia edili che impiantistiche.

Nel corso degli anni l'immobile è stato carente di manutenzione conservativa e adeguata, tali da renderlo degradato e fatiscente. Per l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente se ne suggerisce una verifica strutturale nonché una ristrutturazione radicale dell'intero fabbricato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 14/07/2023, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità generalizzate sia edili che impiantistiche.

Nel corso degli anni l'immobile è stato carente di manutenzione conservativa e adeguata, tali da renderlo degradato e fatiscente. Per l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente se ne suggerisce una verifica strutturale nonché una ristrutturazione radicale dell'intero fabbricato.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/010/2022, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità generalizzate.

Le porzioni immobiliari di cui al BENE 4, sono realizzate in corrispondenza della solaio di copertura, connotato da importanti infiltrazioni, avvallamenti e lesioni, che si ripercuotono anche sugli architravi lignei delle finestre. Le pareti presenti nel vano ex cucina presentano fenomeni di degrado dovuti a persistenti infiltrazioni e profonde lesioni.

Il servizio igienico realizzato al piano ammezzato tra il P02 e P03 è inagibile e punto di stoccaggio di materiali vari di risulta ed escrementi.

Nel corso degli anni l'immobile è stato carente di manutenzione conservativa e adeguata, tali da renderlo degradato e fatiscente. Per l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente se ne suggerisce una verifica strutturale nonché una ristrutturazione radicale dell'intero fabbricato.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare rappresentata nella presente relazione nel LOTTO 2 - BENE 2 è un appartamento articolato su tre livelli posto al piano primo di un fabbricato a schiera prospiciente la pubblica Via della Repubblica, la cui proiezione da terra a tetto è di proprietà esclusiva dell'esecutato e della ex coniuge (LOTTO 1 BENE 1 e LOTTO

2 - BENE 2-3-4 della medesima relazione).

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare rappresentata nella presente relazione nel LOTTO 2 - BENE 3 è un appartamento articolato su un unico livello posto al piano secondo di un fabbricato a schiera prospiciente la pubblica Via della Repubblica, la cui proiezione da terra a tetto è di proprietà esclusiva dell'esecutato e della ex coniuge (LOTTO 1 BENE 1 e LOTTO 2 - BENE 2-3-4 della medesima relazione).

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

L'unità immobiliare rappresentata nella presente relazione nel LOTTO 2 - BENE 4 è un appartamento articolato su due livelli posto al piano terzo di un fabbricato a schiera prospiciente la pubblica Via della Repubblica, la cui proiezione da terra a tetto è di proprietà esclusiva dell'esecutato e della ex coniuge (LOTTO 1 BENE 1 e LOTTO 2 - BENE 2-3-4 della medesima relazione).

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/10/2022, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- N.R.;

Esposizione:

- L'unità immobiliare risulta esposta frontalmente a Nord/Est su Via della Repubblica e a Sud/Est su corte

interna;

Altezza interna utile:

- Appartamento al P01 da ml. 3,03 max a ml. 2,65 min;
- Servizio al PA1 N.R.

Strutture verticali:

- realizzate in muratura di pietrame parzialmente intonacata. Le pareti portanti e prevalentemente quella tergaie, sono connotate da fenomeni importanti di umidità;

Solai:

- realizzato in struttura portante lignea con interposti elementi in laterizio. Non si ravvedono significativi quadri lesivi;

Solaio di copertura:

- realizzato a capanna con struttura portante lignea e interposti elementi in laterizio. Premesso il pessimo stato conservativo, si rimanda nello specifico a quanto descritto nel LOTTO 2, BENE 4;

Pareti esterne:

- realizzate in pietra a faccia-vista;

Pareti interne:

- realizzate in laterizio rifinite ad intonaco civile su entrambe i lati. Lo stato conservativo riflette lo stato generale del manufatto.

Pavimentazione interna:

- la pavimentazioni interne presenti all'interno dei locali sono in prevalenza realizzate in mattonelle di graniglia, fatta eccezione per il locale ad uso camera che differisce per materiale e cromaticità in quanto realizzato in maiolica.

Infissi esterni:

- le finestre sono composte da infissi in legno e vetro con integrato scurettili interni e persiane in legno esterne. Tutti gli infissi sono in pessimo stato conservativo tali da richiederne una radicale sostituzione, sia per fini di rendimento energetico, ma soprattutto di sicurezza.

Infissi interni:

- le poche porta presenti nei vari locali sono in legno e/o legno e vetro, databili per caratteristiche costruttive alla realizzazione dell'immobile;

Volte:

- nessuna volta;

Scale:

- la scala rilevata e quella che mette in comunicazione i vari ambienti del fabbricato, realizzata in parte in pietra e in parte in elementi di cotto;

Impianto elettrico:

- il fondo è dotato di impianto elettrico con contatore di vecchia generazione posizionato all'interno del locale cucina. E presente un piccolo quadro di sezionamento sottostante il punto di fornitura. L'impianto realizzato in parte sotto traccia e in parte a vista va completamente rinnovato adeguandolo alla normativa vigente;

Impianto idrico:

- è presente una fornitura attiva per l'erogazione dell'acqua, di cui non ho rivenuto il punto di fornitura, a servizio dell'angolo cottura e del servizio posto al piano ammezzato. Come per la parte elettrica, anche l'impianto idrico è realizzato in parte sotto traccia e in parte a vista e necessita di un intervento radicale di rinnovamento/adequamento.

Impianto termico:

- nessun impianto termico asservito al fondo, attualmente viene riscaldato da piastre radianti elettriche portatili;

- la produzione di acqua calda ad uso sanitario avviene tramite bollitore alimentato elettricamente;

Terreno esclusivo:

- nessun terreno e/o giardino esclusivo asservito al fondo;

Posto auto:

- nessun posto auto esclusivo asservito al fondo;

Soffitta, cantina o simili:

- nessuna soffitta, cantina o simili asservita al fondo;

Dotazioni condominiali:

- nessuna dotazione condominiale asservita al fondo;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/10/2022, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- N.R.;

Esposizione:

- L'unità immobiliare risulta esposta frontalmente a Nord/Est su Via della Repubblica e a Sud/Est su corte interna;

Altezza interna utile:

- Appartamento al P02 da ml. 2,53 max a ml. 2,46 min;

Strutture verticali:

- realizzate in muratura di pietrame parzialmente intonacata. Le pareti portanti e prevalentemente quella tergale, sono connotate da fenomeni importanti di umidità;

Solai:

- realizzato in struttura portante lignea con interposti elementi in laterizio. Non si ravvedono significativi quadri lesivi;

Solaio di copertura:

- realizzato a capanna con struttura portante lignea e interposti elementi in laterizio. Premesso il pessimo stato conservativo, si rimanda nello specifico a quanto descritto nel LOTTO 2, BENE 4;

Pareti esterne:

- realizzate in pietra a faccia-vista;

Pareti interne:

- realizzate in laterizio rifinite ad intonaco civile su entrambe i lati. Lo stato conservativo riflette lo stato generale del manufatto.

Pavimentazione interna:

- la pavimentazioni interne presenti all'interno dei locali sono realizzate in mattonelle di graniglia.

Infissi esterni:

- le finestre sono composte da infissi in legno e vetro con integrato scuretti interni e persiane in legno esterne. Tutti gli infissi sono in pessimo stato conservativo tali da richiederne una radicale sostituzione, sia per fini di rendimento energetico, ma soprattutto di sicurezza.

Infissi interni:

- è presente per tutto il piano una unica porta in legno che rappresenta l'accesso alle consistenze dal vano scala. Le caratteristiche costruttive datano la stessa alla realizzazione dell'immobile;

Volte:

- nessuna volta;

Scale:

- la scala rilevata e quella che mette in comunicazione i vari ambienti del fabbricato, realizzata in parte in pietra e in parte in elementi di cotto;

Impianto elettrico:

- per quanto all'interno dei vari ambienti sia individuabile una pregressa distribuzione, le porzioni immobiliari risultano prive di qualsiasi impianto;

Impianto idrico:

- come per l'impianto elettrico, anche per l'impianto idrico è presente una vecchia parete attrezzata, priva di

qualsiasi dotazione impiantistica;

Impianto termico:

- nessun impianto termico asservito alle porzioni immobiliari visionate;

Terreno esclusivo:

- nessun terreno e/o giardino esclusivo asservito al fondo;

Posto auto:

- nessun posto auto esclusivo asservito al fondo;

Soffitta, cantina o simili:

- nessuna soffitta, cantina o simili asservita al fondo;

Dotazioni condominiali:

- nessuna dotazione condominiale asservita al fondo;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/10/2022, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- N.R.;

Esposizione:

- L'unità immobiliare risulta esposta frontalmente a Nord/Est su Via della Repubblica e a Sud/Est su corte interna;

Altezza interna utile:

- Appartamento al P03 da ml. 3,16 max a ml. 2,13 min;

- Servizio al PA2 ml. 1,87;

Strutture verticali:

- realizzate in muratura di pietrame parzialmente intonacata. Le pareti portanti e prevalentemente quella tergale, sono connotate da fenomeni importanti di umidità;

Solaio di copertura:

- realizzato a capanna con struttura portante lignea e interposti elementi in laterizio. Sono evidenti fenomeni di infiltrazioni meteoriche all'interno dei locali che si ripercuotono sull'intera struttura. Da porre particolare attenzione a cedimenti e avvallamenti importanti, che impongono una verifica strutturale a breve termine.

Pareti esterne:

- realizzate in pietra a faccia-vista. La parete tergale presenta alcune lesioni, probabilmente dovute anche al persistere delle infiltrazioni meteoriche.

Pareti interne:

- realizzate in laterizio rifinite ad intonaco civile su entrambe i lati. Lo stato conservativo riflette lo stato generale del manufatto.

Pavimentazione interna:

- la pavimentazioni interne presenti all'interno dei locali sono in prevalenza realizzate in mattonelle di graniglia, fatta eccezione per il locale ad uso camera che differisce per materiale e cromaticità in quanto realizzato in cotto

Infissi esterni:

- le finestrate sono composte da infissi in legno e vetro con integrato scurettili interni e persiane in legno esterne. Tutti gli infissi sono in pessimo stato conservativo tali da richiederne una radicale sostituzione, sia per fini di rendimento energetico, ma soprattutto di sicurezza.

Infissi interni:

- le poche porta presenti nei vari locali sono in legno e/o legno e vetro, databili per caratteristiche costruttive alla realizzazione dell'immobile;

Volte:

- nessuna volta;
Scale:

- la scala rilevata e quella che mette in comunicazione i vari ambienti del fabbricato, realizzata in parte in pietra e in parte in elementi di cotto;

Impianto elettrico:

- nessun impianto attivo rilevato;

Impianto idrico:

- nessun impianto attivo rilevato;

Impianto termico idrico:

- nessun impianto rilevato;

Terreno esclusivo:

- nessun terreno e/o giardino esclusivo asservito al fondo;

Posto auto:

- nessun posto auto esclusivo asservito al fondo;

Soffitta, cantina o simili:

- nessuna soffitta, cantina o simili asservita al fondo;

Dotazioni condominiali:

- nessuna dotazione condominiale asservita al fondo;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'accesso effettuato in data 21/10//2022, l'esecutato affermava di aver locato le porzioni di cui al presente BENE 2 a persona diversa rispetto agli attuali detentori, impegnandosi a produrre detto atto.

Non avendo avuto riscontro agli impegni assunti dall'esecutato, le istanze effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa e Grosseto hanno evidenziato l'assenza di contratti attivi in essere per le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

All'accesso effettuato in data 21/10/2022, l'esecutato affermava che le porzioni di cui al presente BENE 3 fossero in uso a persona non ben precisata, motivo per il quale non era in possesso delle chiavi per potervi accedere.

Le istanze effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa e Grosseto hanno evidenziato l'assenza di contratti attivi in essere per le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura.

Al successivo accesso del 14/07/2023, i locali visionati risultavano utilizzati dall'esecutato per lo stoccaggio di materiali della sua attività.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

L'immobile risulta libero

All'accesso effettuato in data 21/10/2022, le porzioni di cui al presente BENE 4 risultano in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	29/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/10/1993	5024	3558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Volterra				
Dal 22/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	18/10/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	22/10/1993	5369	3801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 24/11/1998 al 05/02/1999	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	21/11/1998	3	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	846	555
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 05/02/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	24/11/1998	4	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	847	556
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 13/10/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Livorno	21/10/1998	76	838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	13/10/1999	7505	4703		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Livorno			
Dal 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##SAVONA Francesco Luigi## Notaio in Massa Marittima (GR)	09/05/2003	17411	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	17/05/2003	4345	2854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Alla Sig.ra **** Omissis **** i beni sono pervenuti in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	29/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/10/1993	5024	3558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 22/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	18/10/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	22/10/1993	5369	3801
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 24/11/1998 al 05/02/1999	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	21/11/1998	3	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	846	555
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 05/02/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	24/11/1998	4	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	847	556		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 13/10/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Livorno	21/10/1998	76	838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	13/10/1999	7505	4703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Livorno			
		Dal 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dr. ##SAVONA Francesco Luigi## Notaio in Massa Marittima (GR)	09/05/2003			17411	5719
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	17/05/2003			4345	2854
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Alla Sig.ra **** Omissis **** i beni sono pervenuti in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	29/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/10/1993	5024	3558
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 22/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	18/10/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	22/10/1993	5369	3801
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 24/11/1998 al 05/02/1999	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	21/11/1998	3	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	846	555		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 05/02/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	24/11/1998	4	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	847	556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
		Dal 13/10/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Livorno	21/10/1998			76	838
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	13/10/1999			7505	4703
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Livorno					
Dal 17/05/2003	**** Omissis ****			Atto tra vivi - Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##SAVONA Francesco Luigi## Notaio in Massa Marittima (GR)	09/05/2003	17411	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	17/05/2003	4345	2854
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Alla Sig.ra **** Omissis **** i beni sono pervenuti in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 09/08/2019

Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 09/08/2019

Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 05/08/2021
Reg. gen. 7415 - Reg. part. 1106
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 05/05/2021
N° repertorio: 372

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Come già posto in evidenza nella "Relazione Notarile" a firma del Notaio Dott. **** Omissis ****, nel verbale di pignoramento di cui sopra, l'immobile è stato identificato erroneamente con il Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3 anziché con il Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue:

Art. 60 Ambito della conservazione (A1)

E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado.

Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro;
- 4) restauro e risanamento conservativo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue:

Art. 60 Ambito della conservazione (A1)

E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado.

Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro;
- 4) restauro e risanamento conservativo.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue:

Art. 60 Ambito della conservazione (A1)

E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado.

Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro;
- 4) restauro e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è una vecchia costruzione di tipo abitativo popolare realizzata in data anteriore al 1967, di cui si trova traccia già nelle cartografie del 1954

Premesso quanto sopra, con "Istanza accesso ai documenti ai sensi dell'art. 22 L. 241/90" formulata in data 20/02/2023 c/o l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, sono stati prodotti i seguenti atti autorizzativi:

Pratica Edilizia n. 23/2010

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 785/2010

Oggetto intervento: manutenzione straordinaria linee gronda e cornici in Via della Repubblica n. 65-67

Data presentazione domanda: 18/02/2010

Concessionario: **** Omissis ****

Progettista: Geom. **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La dichiarazione di corrispondenza dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie sopra elencate è di difficile attuazione per il semplice motivo che nei suddetti documenti non sono presenti elaborati grafici tali da consentirne un raffronto.

Relativamente agli impianti, su istanza formulata, il Comune di Castelnuovo Val di Cecina non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la "Dichiarazione di Conformità" non sia reperibile, è possibile sostituirla con una "Dichiarazione di Rispondenza" detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

Nel caso specifico è possibile affermare senza alcun dubbio che gli impianti riscontrati in fase di sopralluogo non sono conformi alle normative vigenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è una vecchia costruzione di tipo abitativo popolare realizzata in data anteriore al 1967, di cui si trova traccia già nelle cartografie del 1954

Premesso quanto sopra, con "Istanza accesso ai documenti ai sensi dell'art. 22 L. 241/90" formulata in data 20/02/2023 c/o l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, sono stati prodotti i seguenti atti autorizzativi:

Pratica Edilizia n. 23/2010

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 785/2010

Oggetto intervento: manutenzione straordinaria linee gronda e cornici in Via della Repubblica n. 65-67

Data presentazione domanda: 18/02/2010

Concessionario: **** Omissis ****

Progettista: Geom. **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La dichiarazione di corrispondenza dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie sopra elencate è di difficile attuazione per il semplice motivo che nei suddetti documenti non sono presenti elaborati grafici tali da consentirne un raffronto.

Relativamente agli impianti, su istanza formulata, il Comune di Castelnuovo Val di Cecina non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la "Dichiarazione di Conformità" non sia reperibile, è possibile sostituirla con una "Dichiarazione di Rispondenza" detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

Nel caso specifico è possibile affermare senza alcun dubbio che le residue consistenze impiantistiche riscontrate in fase di sopralluogo, non sono conformi alle normative vigenti.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è una vecchia costruzione di tipo abitativo popolare realizzata in data anteriore al 1967, di cui si trova traccia già nelle

cartografie del 1954

Premesso quanto sopra, con "Istanza accesso ai documenti ai sensi dell'art. 22 L. 241/90" formulata in data 20/02/2023 c/o l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, sono stati prodotti i seguenti atti autorizzativi:

Pratica Edilizia n. 23/2010

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 785/2010

Oggetto intervento: manutenzione straordinaria linee gronda e cornici in Via della Repubblica n. 65-67

Data presentazione domanda: 18/02/2010

Concessionario: **** Omissis ****

Progettista: Geom. **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La dichiarazione di corrispondenza dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie sopra elencate è di difficile attuazione per il semplice motivo che nei suddetti documenti non sono presenti elaborati grafici tali da consentirne un raffronto.

Relativamente agli impianti, su istanza formulata, il Comune di Castelnuovo Val di Cecina non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la "Dichiarazione di Conformità" non sia reperibile, è possibile sostituirla con una "Dichiarazione di Rispondenza" detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

Nel caso specifico è possibile affermare senza alcun dubbio che le residue consistenze impiantistiche riscontrate in fase di sopralluogo non sono conformi alle normative vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale

gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra , non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra , non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioli snc, piano Terra

DESCRIZIONE

Piccolo fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località Doccioli snc, con accesso dalla SS439 Sarzanese Valdera percorrendo una strada privata con servitù di passo.

L'immobile realizzato su un unico piano fuori terra, si articola come segue:

- Appartamento composto da cucina/tinello, ripostiglio, dispensa, soggiorno, bagno, disimpegno e una camera;
- Dependence composta da una camera e un bagno;
- Area di resede esterna;
- Piccola piscina interrata.

L'immobile, posizionato in una zona periferica del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, si trova:

- a circa 250 ml fermata Autobus n.780 presente sulla SS439 Sarzanese Valera;
- a circa 2500 ml dal centro abitato di Castelnuovo Val di Cecina.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****;

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- Per informazioni dell'esecutato rilevatesi non veritiere, le consistenze di cui al presente bene non sono state visionate.

22 giugno 2023

- Comunicazione PEC con la quale il Custode Giudiziario formalizzata la data del 14/07/2023 per il secondo accesso.

14 luglio 2023

- accesso alle residue proprietà in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In allegato al contratto di compravendita è presente un atto di "Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale tra coniugi ai sensi 1° comma art. 228 Lg. 19/03/1975 n.151" sottoscritto dal Sig. **** Omissis **** i data 14/01/1978.

CONFINI

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 368, confina con le seguenti proprietà:

NORD/OVEST

- Strada privata, non rappresentata graficamente nell'estratto di mappa e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 436, intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

NORD/EST

- Strada privata, non rappresentata graficamente nell'estratto di mappa e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 436, intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

SUD/EST

- Proprietà **** Omissis **** rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 364;

SUD/OVEST

- Proprietà **** Omissis **** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 435; salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,92 mq	69,76 mq	1	69,76 mq	3,00 m	Terra
Dependance	19,69 mq	23,92 mq	1	23,92 mq	3,00 m	Terra
Veranda	30,42 mq	30,42 mq	0,45	13,69 mq	0,00 m	Terra

Piscina interrata	61,55 mq	61,55 mq	0,25	15,39 mq	0,00 m	Terra
Resede	214,35 mq	214,35 mq	0,02	4,29 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la dislocazione ed entità dei beni, qualora lo strumento urbanistico lo permettesse, un frazionamento non risulterebbe vantaggioso all'alienazione degli stessi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 368 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 368 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 368 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 155,45 Piano T

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- l'intestatario indicato nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis ****, corrisponde a quello desunto dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 02/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 50, Particella n. 368, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 50, Particella n. 368
Rendita Lire 210

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani.

Partita n. 1103

Via Privata delle Ferrate snc, Piano T

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)

Foglio n. 50, Particella n. 368

Rendita Lire 301.000 € 155,45

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani.

Partita n. 1103

Via Privata delle Ferrate snc, Piano T T

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2014 Pratica n. PI0023954 in atti dal 17/02/2014 (n.10325.1/2014);

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)

Foglio n. 50, Particella n. 368

Rendita € 155,45

Categoria A/4, Classe 38, Consistenza 3,5 vani.

Località casa abitazione Doccioli snc, Piano T

- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento dati di superficie. Dati relativi alla planimetria presentata il 02/09/1976, Protocollo n. 000000715;

Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)

Foglio n. 50, Particella n. 368

Rendita € 155,45

Categoria A/4, Classe 38, Consistenza 3,5 vani, Totale 64 mq. Totale escluse aree scoperte 53 mq.

Località casa abitazione Doccioli snc, Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	368			A4	3	3,5 vani	53 mq	155,45 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	368				ENTE URBANO		00 04 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti dal 02/09/1976 a firma dell' Arch. **** Omissis **** raffrontata con quanto rilevato nell'accesso verbalizzato in data 14/07/2023, da evidenza delle seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza allineamenti setti murari;
- non perfetta corrispondenza spessori setti murari;
- non perfetta rappresentazione quota locali;
- mancata rappresentazione delle superfici corrispondenti alla dependance;
- mancata rappresentazione della veranda;
- mancata rappresentazione della piscina interrata;
- mancata rappresentazione della sistemazione del resede;

De difformità scaturiscono prevalentemente da opere eseguite successivamente al deposito della planimetria e all'acquisto dei terreni confinanti a nome della ex coniuge dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.

N.B. L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

PRECISAZIONI

La conformazione del fabbricato e dell'area circostante lo stesso risulta difforme dai documenti reperiti sia dall'Agenzia dell Entrate che dal Comune di Castelnuovo Val di Cecina, per i motivi che seguono:

- l'immobile è stato oggetto di interventi edili che ne hanno aumentato sia la superficie coperta che la volumetria;
- sul resede originariamente associato al fabbricato è stata realizzata una piscina interrata;
- il resede di cui sopra è stato accorpato a terreni limitrofi (vedi Foglio n. 50 Particelle n. 364 e 362), acquistati dalla ex coniuge dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le consistenze visionate nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 14/07/2023, non presentano particolari criticità conservative.

Da porre in evidenza che:

- trattasi di una "residenza estiva" utilizzata in modo discontinuo;
- le pareti perimetrali ex scannafosso realizzate contro terra, sono connotate da fenomeni di umidità;
- la piscina interrata realizzata nel resede di pertinenza, risulta in disuso da diversi anni, probabilmente per problemi correlati all'approvvigionamento idrico. Il mancato utilizzo fa presagire che gli impianti asserviti siano in pessimo stato conservativo e/o quantomeno da rinnovare e adeguare alle normative vigenti;
- l'area di pertinenza dell'immobile in esecuzione, che non ha più una definita connotazione rispetto alle consistenze iniziali, in quanto accorpata a terreni acquisiti successivamente dalla coniuge dell'esecutato, necessita di una manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Nell'atto di acquisto per mezzo del quale il Sig. **** Omissis **** è entrato in possesso dei beni, non sono rappresentate parti a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto del 29/12/1978 per mezzo del quale l'esecutato Sig. **** Omissis **** ha acquistato dal Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis **** le consistenze immobiliari di cui al presente bene, è specificato che è compresa nella vendita la servitù di transito con ogni mezzo sulla strada privata che conduce all'immobile, con obbligo di concorrere "pro quota" alle spese di manutenzione alla stessa con gli altri utenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 14/07/2023, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- N.R.;

Esposizione:

- L'unità immobiliare e una fabbricato singolo esposto su tutti gli assi cartesiani;

Altezza interna utile:

- cucina hmin=1,86 ml. hmax=2,83
- dispensa hmin=3,27 ml. hmax=3,60
- soggiorno hmin=2,91 ml. hmax=3,47
- Servizio hmin=2,81 ml. hmax=2,56
- camera hmin=2,52 ml. hmax=3,42
- Camera dependance hmin=2,22 ml. hmax=3,19
- Servizio dependance hmin=2,41 ml. hmax=3,08

Solaio di copertura:

- la struttura di copertura della tettoia è costituita da intelaiatura di ferro .

Pareti:

- realizzate in muratura di materizio e intonacate su ambo i lati. Su alcune pareti, e nello specifico quelle realizzate contro terra sono presenti tracce di umidità. Non si ravvedono quadri lesivi;

Pavimentazione:

- nell'immobile sono presenti diverse tipologie di pavimentazione per forma, materiale e cromaticità, probabilmente in funzione degli interventi di modifica della struttura originaria. Non si ravvedono particolari criticità conservative.

Serramenti esterni:

- prevalentemente gli infissi sono costituiti da finestre in legno e vetro dotate di scuretti interni con oscuramento esterno da persiane in legno.

- le finestrate realizzate sulla parte ampliata contro terra, ex scannafosso e nella cucina sono realizzate in profili metallici e vetro;

- i vari accessi sono consentiti da porte a battente singolo in legno e/o legno/vetro;

Tutti i serramenti non sono in possesso di particolari requisiti per il l'efficientamento energetico. A livello conservativo non si ravvedono particolari criticità per quanto sia auspicabile una manutenzione ordinaria.

Infissi interni

- le porte riscontrate sono tutte realizzate a battente singolo. Contrariamente alle porte asservite al bagno e camera del corpo principale, realizzate in legno tamburato, la porta di accesso al bagno della dependance è realizzata in legno messello. Non si ravvedono particolari criticità per quanto sia auspicabile una manutenzione ordinaria.

Impianto elettrico:

- La struttura è dotata di impianto elettrico attivo. Nel corso delle operazioni peritali non è stato individuato ne il quadro generale di distribuzione nel il punto di fornitura, che probabilmente è posizionato sul confine esterno in corrispondenza di un palo della linea elettrica. L'impianto a 220V è realizzato in parte sottotraccia e in parte a vista.

Impianto termo/idrico:

- L'immobile non è dotato di un impianto termico. Il riscaldamento degli ambienti avviene o tramite il caminetto posto nel soggiorno o tramite stufe portatili a gas. La produzione di acqua calda avviene per mezzo di accumuli elettrici.

Terreno esclusivo:

- il fabbricato è dotato di un'area pertinenziale esclusiva. Da mettere in evidenza che la stessa risulta ampliata da ulteriori superfici acquisite dalla coniuge dell'esecutato.

Posto auto

- il resede pertinenziale di cui sopra è corredato da due cancelli carrabili realizzati sul confine fronte strada, che consentono l'accesso e parcheggio dei mezzi.

Altro

- Nel resede resede esclusivo originario dell'immobile è stata realizzata una piscina interrata in c.a. Detto manufatto risulta in disuso da diversi anni per problemi di approvvigionamento idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile e tutte le sue pertinenze vengono utilizzate in modo discontinuo dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dalla ex moglie Sig.ra **** Omissis **** come seconda casa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 14/01/1978	**** Omissis ****	Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in Pomarance (PI)	14/01/1978	11499	3566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	11/02/1978	775	623
Dal 29/12/1978	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in Pomarance (PI)	29/12/1978	13201	4247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	29/12/1978	6093	4590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra	02/02/1978	137	99
		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in Pomarance (PI)	29/12/1978	13201	4247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	29/12/1978	6093	4590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra	20/12/1978	1209	100

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto al Sig. **** Omissis **** per successione legittima del padre **** Omissis **** deceduto il 21/07/1964 (denuncia di successione n. 72 vol. 157).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 09/08/2019

Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 368, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema Ambientale V4 - Parchi Urbani " le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue:

Art.31Sub-sistema V - Parchi

Il sub-sistema V individua ambiti in cui si coniugano la tutela dell'ambiente naturale, la conservazione delle colture tradizionali e l'uso collettivo.

Per gli interventi nelle aree facenti parte dell'assetto vegetazionale e dell'assetto propriamente agricolo si rimanda ai Capi 4 (art. 23-24-25-26-27-28) e 5 (art. 32-33) delle presenti norme.

Art.32Sub-sistema E1 - Agricolo naturalistico.

Il sub-sistema agricolo naturalistico è un ambito di tutela ambientale e di interesse paesaggistico che permette la percezione di vedute panoramiche ed è caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici e manufatti, il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura; l'ambito è costituito da tutte le aree con una forte prevalenza dei boschi sulle aree potenzialmente coltivabili o comunque funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed a quelle ad essa connesse, quali, ad esempio, le attività ricettive in forme agrituristiche.

Tali zone possono definirsi a prevalente funzione agricola secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R.T. n°01/05.;

1) Le nuove costruzioni ad uso abitativo

Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., secondo quanto previsto dall'art. 16 del P.T.C. e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 100 e l'altezza massima di ml. 7.00 e dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:

a) configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;

b) nei casi in cui siano presenti manufatti realizzati con tecniche e materiali estranei alla cultura architettonica

del luogo, essi dovranno essere ricondotti a forme tipologiche coerenti.

Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno del sub-sistema V (parchi).

Dalle cartografie della Regione Toscana, le aree interessate sono soggetta ai seguenti vincoli:

- zone soggette a vincoli naturali significativi, diverse dalle zone montane;
- zona soggetta a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, è una vecchia costruzione di tipo abitativo presumibilmente realizzata tra il 1964 e il 1978.

A seguito di "Istanza accesso ai documenti ai sensi dell'art. 22 L. 241/90" formulata in data 20/02/2023, l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, ha prodotti i seguenti atti autorizzativi:

Pratica Edilizia n. 55/1985

Tipo pratica: Nulla osta lavori

Oggetto intervento: Recinzione e ripulitura di terreno nel castagneto Loc. Doccioni

Data presentazione domanda: 19/06/1985 Prot. n. 2647

Data rilascio: 12/07/1985

Concessionario: **** Omissis ****

Note: la pratica riguarda terreni annessi alla proprietà **** Omissis **** che di fatto diventano una unica entità.

Pratica Edilizia n. 71/1985

Tipo pratica: Comunicazione tecnico/edilizia

Oggetto intervento: rimozione provvisoria struttura

Data presentazione domanda: 13/07/1985 Prot. n. 3001

Concessionario: **** Omissis ****

Note: la pratica riguarda terreni annessi alla proprietà **** Omissis **** che di fatto diventano una unica entità.

Pratica Edilizia n. 103/21993

Tipo pratica: Autorizzazione n. 1322

Oggetto intervento: allungamento della tempia del tetto - Copertura del tetto del locale annesso al fabbricato con posa di tegole

Data presentazione domanda: 23/09/1993 Prot. 4661

Concessionario: **** Omissis ****

Pratica Edilizia n. 57/21994

Tipo pratica: Autorizzazione n. 1369

Oggetto intervento: sostituzione parti fatiscenti della veranda esterna all'abitazione con altre dello stesso tipo

Data presentazione domanda: 11/05/1994 Prot. 2350

Concessionario: **** Omissis ****

Non trovando corrispondenze tra i documenti prodotti dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina nell'accesso agli atti del 20/02/2003 quanto rilevato nell'accesso sui luoghi effettuato in data 14/07/2023, dopo contatti telefonici intercorsi con il dirigente dell'Ufficio Tecnico, in data 22/08/2023 ho formulato istanza integrativa

estendendo le ricerche al precedente detentore dell'immobile Sig. **** Omissis ****

L'accesso agli atti del 22/08/2023 ha prodotto i seguenti documenti:

Pratica Edilizia n. 31/1971

Oggetto: Richiesta concessione per realizzazione vasca ornamentale

Concessionario: **** Omissis ****

Note: non rilasciato alcun atto autorizzativo

Pratica Edilizia n. 33/1971

Oggetto: Richiesta edificabilità terreno località "Doccioli"

Concessionario: **** Omissis ****

Data presentazione domanda: 28/08/1971

Note: non rilasciato alcun atto autorizzativo

Pratica Edilizia n. 45/1983

Tipo pratica: Concessione n. 7/1983

Oggetto: Costruzione annesso rurale in località "Doccioli"

Concessionario: **** Omissis ****

Data presentazione domanda: -

Note: la pratica riguarda beni non attinenti la procedura

Pratica Edilizia n. 18/1995

Tipo pratica: Concessione in sanatoria n. 07/1995

Oggetto: costruzione in ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione e cambio di destinazione d'uso all'annesso agricolo esistente in civile abitazione

Concessionario: **** Omissis ****

Note: la pratica riguarda beni non attinenti la procedura

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione alle pratiche edilizie sopra elencate e al confronto avvenuto in fase di accesso documentale del 24/08/2023 con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Val di Cecina, per i manufatti in esecuzione, nonostante la memoria storica del Dirigente, non sono state trovate pratiche edilizie che ne legittimassero l'esistenza.

Per le motivazioni di cui sopra non è possibile stabilire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Ipotizzando che il mancato reperimento delle pratiche di autorizzazione sia imputabile ad una "non corretta e o incompleta ricerca dei documenti" da parte dello scrivente, l'unico elemento grafico di "riscontro" (la

documentazione catastale ha fini esclusivamente fiscali), potrebbe essere rappresentato dalla planimetria catastale depositata in atti in data 02/09/1976 a firma del tecnico Arch. **** Omissis ****.

Tale documento metterebbe in evidenza un aumento considerevole della superficie coperta e della volumetria dell'immobile, nonché la realizzazione di una vasca ad uso piscina prospiciente il fabbricato.

Seguendo questo ragionamento, si configurerebbe un abuso edilizio sanabile parzialmente, in quanto l'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Castelnuovo di Val di Cecina, prevede:

...."Nelle zone E1 e nelle zone classificate V, gli ampliamenti sul patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale sono consentiti pari al 25% della superficie utile accertata , fino ad un massimo di mq. 90.".....

Relativamente agli impianti, nel caso la "Dichiarazione di Conformità" non sia reperibile, è possibile sostituirla con una "Dichiarazione di Rispondenza" detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra , non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Tettoia ad uso deposito sita nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località La Colombaia con accesso da Via dalla SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci.

Il manufatto realizzato in struttura metallica e parzialmente chiuso con lamiere metalliche è ubicato all'interno di un piu ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis ****

L'area su cui insiste il manufatto è posizionata in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato.

Nell'arco di 200 ml si trovano:

- Varie attività commerciali;
- Cimitero comunale;
- Piazzola elisoccorso;
- Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****,

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****.

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- accesso al bene in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Terreno sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) in Località La Colombaia, ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis ****.

Si accede alla proprietà dalla pubblica viabilità SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci transitando su residue proprietà dell'esecutato.

Sull'area insiste porzione di un manufatto abusivo fatiscente collegato al limitrofo capannone ad uso commerciale, una serie di container e/o similari oltre materiali di vario genere e dimensione dell'anzidetta attività dell'esecutato.

L'area in oggetto ricade in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato.

Nell'arco di 200 ml si trovano:

- Varie attività commerciali;
- Cimitero comunale;
- Piazzola elisoccorso;
- Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****;

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****.

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- accesso al bene in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale. Sempre nel contratto di compravendita è citato un atto di "Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale tra coniugi ai sensi 1° comma art. 228 Lg. 19/03/1975 n.151" sottoscritto dal Sig. **** Omissis **** in data 14/01/1978.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale. Sempre nel contratto di compravendita è citato un atto di "Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale tra coniugi ai sensi 1° comma art. 228 Lg. 19/03/1975 n.151" sottoscritto dal Sig. **** Omissis **** in data 14/01/1978.

CONFINI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 402, risulta totalmente intercluso in terreno rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401

(BENE 7, LOTTO 4 della presente perizia), di proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Il terreno oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, confina con le seguenti proprietà:

NORD/OVEST

- bene rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 600 di proprietà **** Omissis ****;

NORD/EST

- bene rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 166 di proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

SUD/EST

- bene rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 418 di proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- bene rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 603 di proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- bene rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 601 di proprietà **** Omissis ****;

SUD/OVEST

- bene rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 601 di proprietà **** Omissis ****;

- bene rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 599 di proprietà **** Omissis ****;

salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	129,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	4,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata e quella desunta dalle visure catastali.

Il bene costituito da una tettoia a struttura metallica, viene identificata quale locale di deposito, ma per le motivazioni di seguito esposte verrà valutata come "Area Urbana"

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1821,00 mq	1821,00 mq	1	1821,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1821,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1821,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata e quella desunta dalla visura catastale.

Relativamente alla possibile divisibilità del terreno, in funzione della sua dislocazione, dell'accesso alla viabilità pubblica ed entità, anche qualora lo strumento urbanistico lo permettesse, un frazionamento non risulterebbe vantaggioso all'alienazione dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 23/08/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13081 60 Reddito dominicale € 178,38 Reddito agrario € 249,74
Dal 23/08/1974 al 08/02/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 71 80 Reddito dominicale € 177,12 Reddito agrario € 247,97
Dal 08/02/1980 al 06/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 50

		Reddito dominicale € 2,52 Reddito agrario € 3,52
Dal 06/06/2011 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 402 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 01 29
Dal 27/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 402 Categoria C2 Cl.1, Cons. 129 mq. Rendita € 199,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 402 Categoria C2 Cl.1, Cons. 129 mq. Superficie catastale 132 mq Rendita € 199,87 Piano T

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- l'intestatario indicato nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis ****, corrisponde a quanto desunto dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 30, Particella n. 402, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1971;
 Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
 Foglio n. 30, Particella n. 44
 Reddito dominicale Lire 345.400 € 178,38
 Reddito agrario Lire 483.560 € 249,74
 Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 138.160 mq.
 Partita n. 336
- FRAZIONAMENTO del 23/08/1974 in atti dal 14/11/1978 (n.2678)
 Foglio n. 30, Particella n. 44
 Reddito dominicale Lire 342.950 € 177,12
 Reddito agrario Lire 480.130 € 247,97
 Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 137.180 mq.
 Partita n. 336
- FRAZIONAMENTO del 08/02/1980 in atti dal 08/08/1985 (n.2083)
 Foglio n. 30, Particella n. 185
 Reddito dominicale Lire 4.875 € 2,52
 Reddito agrario Lire 6.825 € 3,52
 Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.950 mq.
 Partita n. 336.
- TIPO MAPPALE del 06/06/2011 Pratica n. PI0132891 in atti dal 06/06/2011 (n.132891.1/2011)
 Foglio n. 30, Particella n. 402
 Reddito dominicale € 0,00

Reddito agrario € 0,00
Qualità ENTE URBANO, Superficie 129 mq.
Partita speciale 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 30, Particella n. 402, da evidenza delle seguenti variazioni:

- COSTITUZIONE del 27/06/2011 Pratica n. PI0145233 in atti dal 27/06/2011 (n. 1983.1/2011)
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 30, Particella n. 402
Rendita € 199,87
Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq.
Via Sarzanese Valdera, Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

- INSERIMENTO SUPERFICIE pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata il 27/06/2011, Protocollo n. PI0145233;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 30, Particella n. 402
Rendita € 199,87
Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq., Totale 132 mq.
Via Sarzanese Valdera, Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 23/08/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13081 60 Reddito dominicale € 178,38 Reddito agrario € 249,74
Dal 23/08/1974 al 08/02/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 71 80 Reddito dominicale € 177,12 Reddito agrario € 247,97
Dal 08/02/1980 al 06/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 50 Reddito dominicale € 2,52 Reddito agrario € 3,52
Dal 06/06/2011 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 401 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 21 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 3,29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- l'intestatario indicato nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis ****, corrisponde a quanto desunto dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 30, Particella n. 401, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1971;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 30, Particella n. 44

Reddito domenicale Lire 345.400 € 178,38

Reddito agrario Lire 483.560 € 249,74

Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 138.160 mq.

Partita n. 336

- FRAZIONAMENTO del 23/08/1974 in atti dal 14/11/1978 (n.2678)

Foglio n. 30, Particella n. 44

Reddito domenicale Lire 342.950 € 177,12

Reddito agrario Lire 480.130 € 247,97

Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 137.180 mq.

Partita n. 336

- FRAZIONAMENTO del 08/02/1980 in atti dal 08/08/1985 (n.2083)

Foglio n. 30, Particella n. 185

Reddito domenicale Lire 4.875 € 2,52

Reddito agrario Lire 6.825 € 3,52

Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.950 mq.

Partita n. 336.

- TIPO MAPPALE del 06/06/2011 Pratica n. PI0132891 in atti dal 06/06/2011 (n.132891.1/2011)

Foglio n. 30, Particella n. 401

Reddito domenicale € 2,35

Reddito agrario € 3,29

Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.821 mq.

Partita n. 336.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

30	402			C2	1	129	132 mq	199,87 €	Terra	
----	-----	--	--	----	---	-----	--------	----------	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	402				ENTE URBANO		00 01 29 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti dal 03/06/2022 a firma del Geom. **** Omissis **** raffrontata con quanto rilevato nell'accesso verbalizzato in data 21/10/2022, non da evidenza di apprezzabili difformità.

N.B. L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

30	401			Seminativo	3	00 18 21	2,35 €	3,29 €	
				o		mq			

Corrispondenza catastale

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

Allo stato di fatto l'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, non è utilizzata a fini agricoli ma come resede per lo stoccaggio di materiale proveniente dall'attigua attività commerciale dell'esecutato denominata **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Il terreno risulta recintato con accesso dalla pubblica viabilità della SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci, transitando su proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

La tettoia realizzata con struttura metallica, viene utilizzata per lo stoccaggio di materiali provenienti dalla limitrofa attività dell'esecutato. Quanto visionato nell'accesso avvenuto in data 21/10/2022 da evidenza di una struttura metallica che non presenta particolari criticità conservative, parzialmente rivestita su tre lati da lamiere grecate, ma priva della copertura.

Da porre in evidenza che per ordinanza del Comune di Castelnuovo Val di Cecina il manufatto dovrà essere rimosso per ricondurre l'area allo stato originario.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Nell'accesso del 21/10/2022 l'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, risulta spianata compattata e rifinita con pietrisco per lo stoccaggio di materiale proveniente dall'attigua attività commerciale dell'esecutato denominata **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Il manufatto è intercluso in una area di maggior consistenza di proprietà esclusiva dell'esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/10/2022, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- N.R. presumibilmente plinti in c.a.;

Esposizione:

- L'unità immobiliare e una struttura metallica isolata esposta su tutti gli assi cartesiani;

Altezza:

- hmax 5,00 ml.
- hmin 4,00 ml.;

Strutture verticali:

- la tettoia è realizzata con pilastri in acciaio;

Solaio di copertura:

- la struttura di copertura della tettoia è costituita da intelaiatura di ferro.

Pareti esterne:

- parzialmente chiusa su tre lati da lamiera grecate;

Pavimentazione:

- non vi è una pavimentazione, ma in continuità col i resto del piazzale la superficie è spianata e rifinita con pietrisco.

Infissi:

- non presenti infissi di alcun genere;

Impianto elettrico:

- Sulla struttura sono presenti alcuni corpi illuminanti e un una presa interbloccata trifase, alimentata dalle strutture limitrofe dell'attività commerciale dell'esecutato.

Impianto termo/idrico:

- non presente alcun impianto idrico e/o termo/idrico

Terreno esclusivo:

- si rimanda a quanto descritto al BENE 6 LOTTO 4 del presente elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Attualmente la struttura viene utilizzata dall'esecutato Sig. **** Omissis **** come area di stoccaggio del materiale proveniente dalla sua limitrofa attività.

BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Attualmente sull'area insiste:

- porzione di una tettoia con piccolo manufatto in muratura collegato all'attiguo fabbricato ad uso commerciale adibito a rimessaggio e deposito;
- container e/o strutture assimilabili adibiti a stoccaggio materiali;
- materiali di varia natura e dimensione stoccati sull'intera superficie quali articoli della limitrofa attività commerciale denominata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1978	**** Omissis ****	Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in Pomarance (PI)	14/01/1978	11499	3566
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	11/02/1978	775	623
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra	02/02/1978	137	99
Dal 08/02/1980	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in Campiglia Marittima (LI)	08/02/1980	3509	1218
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	06/03/1980	1315	1013
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Piombino	21/02/1980	103	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1978	**** Omissis ****	Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in	14/01/1978	11499	3566

		Pomarance (PI)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	11/02/1978	775	623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Volterra	02/02/1978	137	99		
Dal 08/02/1980	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##CRISTIANI Mauro## Notaio in Campiglia Marittima (LI)	08/02/1980	3509	1218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	06/03/1980	1315	1013
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Piombino	21/02/1980	103	1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

L'area su cui insiste il manufatto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 402, come documentato dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" emesso dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come segue:

- Sottozona D2 - Aree artigianali di completamento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

L'area identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, come documentato dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" emesso dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come segue:

- Sottozona D2 - Aree artigianali di completamento.

Dalle cartografie della Regione Toscana, l'area interessata è soggetta ai seguenti vincoli:

- zone soggette a vincoli naturali significativi, diverse dalle zone montane ai sensi dell'art. 32 parte 1 b).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

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

Con istanza di accesso ai documenti formulata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina in data 20/02/2023, ho chiesto la produzione di tutti gli atti autorizzativi, concessori e certificatori relativi alle consistenze immobiliari oggetto del presente elaborato peritale.

In relazione a detta istanza il Comune di Castelnuovo Val di Cecina ha prodotto i seguenti documenti:

Pratica Edilizia n. 80/1974

Tipo pratica: Istanza

Oggetto intervento: domanda preventiva possibilità edificatoria Località Colombaia

Data presentazione domanda: 19/06/1985 Prot. n. 2647

Data rilascio: 16/11/1974

Concessionario: **** Omissis ****

Pratica Edilizia n. 22/1976 (434)

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto intervento: Costruzione edificio commerciale con annessa abitazione custode Località Colombaia

Data presentazione domanda: 25/03/1976 Prot. n. 1250

Data rilascio: 07/07/1976

Concessionario: ###

Tecnico: Ing. **** Omissis ****

Note: non attinente al bene in esecuzione.

Pratica Edilizia n. 110/1977

Tipo pratica: Concessione edilizia n.41

Oggetto intervento: Costruzione ricovero automezzi Località Colombaia

Data presentazione domanda: 28/11/1977 Prot. n. 4394

Data rilascio: -

Concessionario: ###

Tecnico: Geom. **** Omissis ****

Note: non attinente al bene in esecuzione. In data 19/08/1978 il Sig. ## deposita una istanza di rinuncia alla concessione.

Pratica Edilizia n. 5/1979

Tipo pratica: Concessione edilizia n.71/1979

Oggetto intervento: Costruzione di capannone in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 20/01/1979 Prot. n. 301

Data rilascio: 21/06/1979

Concessionario: #ROSSI Ivana##

Tecnico: Ing. **** Omissis ****

Note: non attinente al bene in esecuzione.

Pratica Edilizia n. 44/1992

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n.1173

Oggetto intervento: sostituzione di pannelli di tamponamento in lamiera zincata con blocchi di calcestruzzo

Località Colombaia

Data presentazione domanda: 08/04/1992 Prot. n. 2025

Data rilascio: 15/04/1992

Concessionario: ###

Note: non attinente al bene in esecuzione.

Pratica Edilizia n. 119/1992

Tipo pratica: Richiesta Autorizzazione edilizia

Oggetto intervento: installazione lavaggio a spazzole ad uso pubblico in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 26/08/1992 Prot. n. 4375

Data rilascio: -

Concessionario: ###

Note: non rilasciata autorizzazione

Pratica Edilizia n. 35/1994

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 1350

Oggetto intervento: completamento recinzione area di insediamento artigianale in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 19/03/1994 Prot. n. 1413

Data rilascio: 25/03/1994

Concessionario: ###

Note: manca elaborato grafico

Pratica Edilizia n. 123/1995

Tipo pratica: Richiesta Autorizzazione edilizia

Oggetto intervento: installazione provvisoria di pensilina o tettoia mobile in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 02/11/1995 Prot. n. 5388

Data rilascio: -

Concessionario: ###

Note: non rilasciata autorizzazione

Pratica Edilizia n. 85/2000 (51)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto intervento: livellamento terreno, ripristino delle scoline e revisione della recinzione in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 30/10/2000 Prot. n. 4903

Concessionario: ###

Tecnico: Geom. **** Omissis ****

Relativamente al bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 402, non sono stati reperiti atti autorizzativi che ne legittimassero la realizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Su richiesta di integrazione agli atti trasmessa in data 10/03/2023, il Comune di Castelnuovo Val di Cecina ha prodotto il seguente documento:

Ordinanza n. 1" del 16/01/2017

In detta ordinanza sono identificate le seguenti opere abusive:

- Tettoia ubicata all'interno del piazzale recintato, in aderenza al magazzino, realizzata con pilastri in acciaio e copertura di lamiera ondulate, delle dimensioni totali di 23,00 ml (lunghezza) x 4,50 ml. (profondità), altezza max 3,00 ml., altezza min. 2,40 ml., suddivisa internamente da un locale in muratura di lunghezza 4,00 ml., utilizzata come locale di deposito..... Il manufatto edilizio è privo di accatastamento, e rientra nel Foglio n. 30, sulle Particelle n. 166 e 401.

- Tettoia ubicata all'interno del piazzale recintato, realizzata con pilastri in acciaio e copertura di lamiera ondulate, delle dimensioni di 19,00 ml (lunghezza) x 7,00 ml. (profondità), altezza max 5,00 ml., altezza min. 4,00 ml., utilizzata come locale di deposito..... individuata catastalmente nel Foglio n. 30, Particella n. 402.

- Deposito di merci di varia tipologia ed oggetti di ogni genere e dimensione (tipo rottami di sedie, mobili, pezzi meccanici, numerosi container facenti funzione di deposito e magazzino, bidoni oli, porte, materiali edili, computer, bottiglie di vetro, vernici, etc), posizionati a cielo aperto, versanti in pessimo stato di conservazione, disposti e accatastati su terreni a fondo naturale per una superficie complessiva di 2 ettari, e individuati catastalmente nel Foglio n. 30, sulle Particelle n. 166, 401.....

Sempre nella stessa ordinanza viene ingiunta:

- la demolizione delle opere eseguite in assenza e/o difformità del titolo edilizio, con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi;

- la rimozione e corretto smaltimento dei depositi di merci di varia tipologia ed oggetti di ogni genere e dimensione.

All'accesso effettuato in data 20/10/2022 e a seguire 14/07/2023, l'ordinanza di cui sopra risulta disattesa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Con istanza di accesso ai documenti formulata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina in data 20/02/2023, ho chiesto la produzione di tutti gli atti autorizzativi, concessori e certificatori relativi alle consistenze immobiliari oggetto del presente elaborato peritale.

In relazione a detta istanza il Comune di Castelnuovo Val di Cecina ha prodotto i seguenti documenti:

Pratica Edilizia n. 80/1974

Tipo pratica: Istanza

Oggetto intervento: domanda preventiva possibilità edificatoria Località Colombaia

Data presentazione domanda: 19/06/1985 Prot. n. 2647

Data rilascio: 16/11/1974

Concessionario: **** Omissis ****

Pratica Edilizia n. 22/1976 (434)

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto intervento: Costruzione edificio commerciale con annessa abitazione custode Località Colombaia

Data presentazione domanda: 25/03/1976 Prot. n. 1250

Data rilascio: 07/07/1976

Concessionario: ###

Tecnico: Ing. **** Omissis ****

Note: la pratica riguarda terreni limitrofi.

Pratica Edilizia n. 110/1977

Tipo pratica: Concessione edilizia n.41

Oggetto intervento: Costruzione ricovero automezzi Località Colombaia

Data presentazione domanda: 28/11/1977 Prot. n. 4394

Data rilascio: -

Concessionario: ###

Tecnico: Geom. **** Omissis ****

Note: la pratica riguarda terreni limitrofi. In data 19/08/1978 il Sig. ## deposita una istanza di rinuncia alla concessione.

Pratica Edilizia n. 5/1979

Tipo pratica: Concessione edilizia n.71/1979

Oggetto intervento: Costruzione di capannone in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 20/01/1979 Prot. n. 301

Data rilascio: 21/06/1979

Concessionario: ###

Tecnico: Ing. **** Omissis ****

Note: parte del fabbricato ricade nel terreno di cui all'oggetto.

Pratica Edilizia n. 44/1992

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n.1173

Oggetto intervento: sostituzione di pannelli di tamponamento in lamiera zincata con blocchi di calcestruzzo Località Colombaia

Data presentazione domanda: 08/04/1992 Prot. n. 2025

Data rilascio: 15/04/1992

Concessionario: ###

Note: parte del fabbricato ricade nel terreno di cui all'oggetto.

Pratica Edilizia n. 119/1992

Tipo pratica: Richiesta Autorizzazione edilizia

Oggetto intervento: installazione lavaggio a spazzole ad uso pubblico in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 26/08/1992 Prot. n. 4375

Data rilascio: -

Concessionario: ###

Note: non rilasciata autorizzazione

Pratica Edilizia n. 35/1994

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 1350

Oggetto intervento: completamento recinzione area di insediamento artigianale in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 19/03/1994 Prot. n. 1413

Data rilascio: 25/03/1994

Concessionario: ###

Note: manca elaborato grafico

Pratica Edilizia n. 123/1995

Tipo pratica: Richiesta Autorizzazione edilizia

Oggetto intervento: installazione provvisoria di pensilina o tettoia mobile in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 02/11/1995 Prot. n. 5388

Data rilascio: -

Concessionario: ###

Note: non rilasciata autorizzazione

Pratica Edilizia n. 85/2000 (51)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto intervento: livellamento terreno, ripristino delle scoline e revisione della recinzione in Località Colombaia

Data presentazione domanda: 30/10/2000 Prot. n. 4903

Concessionario: ###

Tecnico: Geom. **** Omissis ****

Relativamente al terreno identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, non sono stati reperiti atti autorizzativi che legittimassero la realizzazione di manufatti.

Su richiesta di integrazione agli atti trasmessa in data 10/03/2023, il Comune di Castelnuovo Val di Cecina ha prodotto il seguente documento:

Ordinanza n. 1" del 16/01/2017

In detta ordinanza sono identificate le seguenti opere abusive:

- Tettoia ubicata all'interno del piazzale recintato, in aderenza al magazzino, realizzata con pilastri in acciaio e copertura di lamiera ondulata, delle dimensioni totali di 23,00 ml (lunghezza) x 4,50 ml. (profondità), altezza max 3,00 ml., altezza min. 2,40 ml., suddivisa internamente da un locale in muratura di lunghezza 4,00 ml., utilizzata come locale di deposito..... Il manufatto edilizio è privo di accatastamento, e rientra nel Foglio n. 30, sulle Particelle n. 166 e 401.

- Tettoia ubicata all'interno del piazzale recintato, realizzata con pilastri in acciaio e copertura di lamiera ondulata, delle dimensioni di 19,00 ml (lunghezza) x 7,00 ml. (profondità), altezza max 5,00 ml., altezza min. 4,00 ml., utilizzata come locale di deposito..... individuata catastalmente nel Foglio n. 30, Particella n. 402.

- Deposito di merci di varia tipologia ed oggetti di ogni genere e dimensione (tipo rottami di sedie, mobili, pezzi meccanici, numerosi container facenti funzione di deposito e magazzino, bidoni oli, porte, materiali edili, computer, bottiglie di vetro, vernici, etc), posizionati a cielo aperto, versanti in pessimo stato di conservazione, disposti e accatastati su terreni a fondo naturale per una superficie complessiva di 2 ettari, e individuati catastalmente nel Foglio n. 30, sulle Particelle n. 166, 401.....

Sempre nella stessa ordinanza viene ingiunta:

- la demolizione delle opere eseguite in assenza e/o difformità del titolo edilizio, con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi;

- la rimozione e corretto smaltimento dei depositi di merci di varia tipologia ed oggetti di ogni genere e dimensione.

All'accesso effettuato in data 20/10/2022 e a seguire 14/07/2023, l'ordinanza di cui sopra risulta disattesa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra

DESCRIZIONE

Terreno a destinazione agricola sito in prossimità del centro storico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Loc. Campone.

Si accede all'area da strada vicinale che diparte dalla pubblica via Giuseppe Verdi.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

12 aprile 2022

- Nomina del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, nella figura **** Omissis ****;

- Nomina del CTU **** Omissis **** in sostituzione del **** Omissis ****.

05 giugno 2022

- Comunicazione PEC al Giudice dell'Esecuzione per chiarimenti in merito alle consistenze oggetto di incarico.

12 ottobre 2022

- Comunicazione PEC con la quale viene formalizzata la data del 21/10/2022 concordato con il Custode Giudiziario per il primo accesso.

21 ottobre 2022

- accesso al bene in presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato con verbalizzazione delle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 21/10/2022 il Sig. **** Omissis **** ha prodotto copia del "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" a dimostrazione del regime patrimoniale.

CONFINI

Il terreno oggetto della seguente procedura esecutiva, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 16, confina con le seguenti proprietà:

NORD/EST

- beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 498, intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 424, intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

SUD/EST

- beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 455, intestati a **** Omissis ****;

SUD/OVEST

- beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 15 e 494, intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

NORD/OVEST

- beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 496 e 338, intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 18 e 513, intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6010,00 mq	6010,00 mq	1	6010,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6010,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Un frazionamento dell'area non risulterebbe di particolare vantaggio all'alienazione dei beni

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1996 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 16 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 10 Reddito dominicale € 9,31 Reddito agrario € 2,17
Dal 09/05/2003 al 20/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 16 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 10 Reddito dominicale € 9,31 Reddito agrario € 2,17

In relazione alla cronistoria catastale sopra riportata, specifico che:

- gli intestatari indicati nelle "Visure Catastali", Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, corrispondono a quelli desunti dalle "Ispezioni Ipotecarie"
- la data del 20/08/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura storica per immobile" effettuata in data 03/06/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina Provincia di Pisa (C244) nel Foglio n. 50, Particella n. 16, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/10/1971;
Comune di Castelnuovo Val di Cecina (C244) (PI)
Foglio n. 50, Particella n. 16
Rendita domenicale € 9,31 Lire 18,030
Reddito agrario € 2,17 Lire 4.207
Qualità Castagneto da frutto, Classe 02, Consistenza 6010 mq.
Partita n. 856

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
50	16				Castagneto da frutto	02	00 60 10 mq	9,31 €	2,17 €	

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

STATO CONSERVATIVO

All'accesso effettuato in data 21/10/2022, l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 16 risulta essere un terreno in declivio a destinazione boschiva, priva di manufatti sulla sua estensione. Non si ravvedono particolari criticità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Volterra	29/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/10/1993	5024	3558
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 22/10/1993 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	18/10/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	22/10/1993	5369	3801
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 24/11/1998 al 05/02/1999	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	21/11/1998	3	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	846	555
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Volterra					
Dal 05/02/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Ufficio del Registro di Volterra	24/11/1998	4	262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/02/1999	847	556		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra			
Dal 13/10/1999 al 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Livorno	21/10/1998	76	838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	13/10/1999	7505	4703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Livorno			
Dal 17/05/2003	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. ##SAVONA Francesco Luigi## Notaio in Massa Marittima (GR)	09/05/2003	17411	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	17/05/2003	4345	2854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Alla Sig.ra **** Omissis **** i beni sono pervenuti in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come documentato dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 5/2023 emesso dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 16 è classificata come segue:

Zona E1

Sub-sistema agricolo naturalistico.

Detta classificazione definisce le aree di interesse paesaggistico che permettono la percezione di vedute panoramiche e sono caratterizzate dalla presenza diffusa di edifici e manufatti il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura; fanno parte di queste zone tutte le aree con una forte prevalenza dei boschi sulle aree potenzialmente coltivabili o comunque funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed a quelle ad essa connesse; tali aree possono definirsi a prevalente funzionale agricola secondo quanto disposto dall'art.40 della L.R.T. n. 01/05.

Nello specifico detto terreno insiste:

- totalmente in Zona soggetta a vincoli naturali significativi, diversi dalle zone montane;
- parzialmente in Zona a Vincolo Paesaggistico;
- parzialmente in Zona a vincolo Idrogeologico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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;
- consistenza, regolarità geometrica della forma;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- suoi dati metrici;
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra

Piccolo fondo commerciale ad uso magazzino sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso indipendente da Via della Repubblica n. 65. L'unità immobiliare, collocata al piano strada di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione, è costituita da un unico locale, che in parte si sviluppa nel sottoscala dell'attiguo accesso alle residue proprietà dell'esecutato. L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 10.452,94

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Commerciale;
- Tipologia: Negozi/Magazzini.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra	41,77 mq	500,50 €/mq	€ 20.905,89	50,00%	€ 10.452,94
				Valore di stima:	€ 10.452,94

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su tre livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue: - Piano terra (PTE): vano scala condominiale di accesso ai vari piani; - Piano primo (P01): cucina tinello, un locale utilizzato come camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto; - Piano ammezzato (PA1 tra P01/P02): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale; L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 12.604,20

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: Abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si sviluppa su piano secondo di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, articolato su quattro piani fuori terra, il tutto collegato da scala interna. Allo stato attuale

le consistenze di cui al presente BENE 3, vengono utilizzate dall'esecutato per lo stoccaggio di materiale della sua attività. L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 9.353,40

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: Abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su due livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue: - Piano ammezzato (PA2 tra P02/P03): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale; - Piano terzo (P03): cucina tinello, camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto con piccolo lucernario di ispezione alla copertura; L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 8.897,70

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: Abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo	60,02 mq	420,00 €/mq	€ 25.208,40	50,00%	€ 12.604,20
Bene N° 3 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo	44,54 mq	420,00 €/mq	€ 18.706,80	50,00%	€ 9.353,40
Bene N° 4 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo	42,37 mq	420,00 €/mq	€ 17.795,40	50,00%	€ 8.897,70
Valore di stima:					€ 30.855,30

LOTTO 3

- **Bene N° 5 -** Fabbricato civile ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioli snc, piano Terra

Piccolo fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località Doccioli snc, con accesso dalla SS439 Sarzanese Valdera percorrendo una strada privata con servitù di passo. L'immobile realizzato su un unico piano fuori terra, si articola come segue: - Appartamento composto da cucina/tinello, ripostiglio, dispensa, soggiorno, bagno, disimpegno e una camera; - Dependance composta da una camera e un bagno; - Area di resede esterna; - Piccola piscina interrata. L'immobile, posizionato in una zona periferica del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, si trova: - a circa 250 ml fermata Autobus n.780 presente sulla SS439 Sarzanese Valera; - a circa 2500 ml dal centro abitato di Castelnuovo Val di Cecina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 368, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 368, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 80.041,50

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Extraurbana/Zona collinare;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: Abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al

mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

N.B.

Nella valutazione di cui sopra, sono state considerate le eventuali opere per la ridefinizione dei confini, necessarie alla separare dei terreni di proprietà **** Omissis **** dalle consistenze in esecuzione di proprietà **** Omissis ****.

La valutazione attribuita all'immobile si basa sul principio di un manufatto legittimamente realizzato nella sua interezza.

Contrariamente a questa premessa, il valore da attribuire dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

- oneri necessarie alla demolizione delle opere realizzate senza titolo per ricondurre il manufatto alle consistenze di cui all'art. 46 delle N.T.A.;
- oneri e sanzioni derivanti dalla regolarizzazione di quanto sopra;
- ridefinizione delle superfici in relazione alle opere demolite;
- Spese tecniche;
- Varie ed eventuali.

Il valore del manufatto ricalcolato in funzione delle considerazioni di cui sopra viene abbattuto a € 62'300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioli snc, piano Terra	127,05 mq	630,00 €/mq	€ 80.041,50	100,00%	€ 80.041,50
				Valore di stima:	€ 80.041,50

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra

Tettoia ad uso deposito sita nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località La Colombaia con accesso da Via dalla SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci. Il manufatto realizzato in struttura metallica e parzialmente chiuso con lamiera metalliche è ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis **** L'area su cui insiste il manufatto è posizionata in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato. Nell'arco di 200 ml si trovano: - Varie attività commerciali; - Cimitero comunale; - Piazzola elisoccorso; - Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 402, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 402, Qualità ENTE URBANO

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

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Commerciale;
- Tipologia: Negozi/Magazzini.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Come documentato nella "Regolarità Edilizia", la struttura rappresentata dal BENE 6 del presente elaborato peritale è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e non vi sono i presupposti per sanarla. Con "Ordinanza n. 1 del 2017", il manufatto è stato identificato come opera abusiva, e ne è stata ingiunta la demolizione con il ripristino dei luoghi.

Premesso quanto sopra la valutazione del bene prevede la quotazione del terreno su cui attualmente insiste la struttura, dalla quale dovranno essere detrarre i costi per la demolizione della stessa, compreso il ripristino dello stato dei luoghi, nonché gli oneri derivanti dallo smaltimento sia del manufatto demolito che del materiale vario di risulta in giacenza.

Il valore di demolizione con ripristino dei luoghi compreso il costo di bonifica e smaltimento presso le pubbliche discariche dei materiali vari, è ampiamente superiore al valore di stima del sedime.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra

Terreno sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) in Località La Colombaia, ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis ****. Si accede alla proprietà dalla pubblica viabilità SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci transitando su residue proprietà dell'esecutato. Sull'area insiste porzione di un manufatto abusivo fatiscente collegato al limitrofo capannone ad uso commerciale, una serie di container e/o similari oltre materiali di vario genere e dimensione dell'anzidetta attività dell'esecutato. L'area in oggetto ricade in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato. Nell'arco di 200 ml si trovano: - Varie attività commerciali; - Cimitero comunale; - Piazzola elisoccorso; - Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 401, Qualità Seminativo

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

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Castelnuovo Val di Cecina (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Commerciale;
- Tipologia: Negozi/Magazzini.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Come documentato nella "Regolarità Edilizia", il terreno rappresentato dal BENE 7 del presente elaborato peritale è stato parzialmente oggetto di opere realizzate in assenza di titolo edilizio e non vi sono i presupposti per poter sanare le stesse.

Con "Ordinanza n. 1 del 2017", detti manufatti sono stati identificati come opere abusive, e ne è stata ingiunta la demolizione con il ripristino dei luoghi, nonchè la rimozione e bonifica di tutti i materiali vari giacenti sull'area interessata.

Premesso quanto sopra la valutazione del bene prevede la quotazione del terreno, dalla quale dovranno essere detratti i costi per la demolizione delle strutture realizzate abusivamente, compreso il ripristino dello stato dei luoghi, nonchè gli oneri derivanti dallo smaltimento sia dei manufatti demoliti che del materiale di vario genere che vi è in giacenza.

Il valore di demolizione con ripristino dei luoghi compreso il costo di bonifica e smaltimento presso le pubbliche discariche dei materiali vari, è ampiamente superiore al valore di stima del sedime.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tettoia Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	129,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 7 - Terreno Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	1821,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra
Terreno a destinazione agricola sito in prossimità del centro storico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Loc. Campone. Si accede all'area da strada vicinale che diparte dalla pubblica via Giuseppe Verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 16, Qualità Castagneto da frutto

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

Valore di stima del bene: € 1.250,68

Per la stima del terreno sono state prese come riferimento le quotazioni pubblicate dell'Agenzia delle Entrate e nello specifico:

Ufficio Provinciale di Pisa

Valori Agricoli Medi della Provincia

Annualità 2023

Pronunciamento Commissione Provinciale n. - del 01/02/2023

Pubblicazione sul BUR n.8 del 22/02/2023

REGIONE AGRARIA N° 3

Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Pomarance, Volterra

Coltura CASTAGNETO DA FRUTTO

Valore Agricolo €/Ha 4162,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra	6010,00 mq	0,42 €/mq	€ 2.501,36	50,00%	€ 1.250,68
				Valore di stima:	€ 1.250,68

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico assegnato con "Verbale di udienza del 12/04/2022 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Zinna del Tribunale di Pisa, prevedeva la redazione di un elaborato tecnico estimativo relativo alle consistenze immobiliari di cui alla presente procedura, sottoposte a pignoramento dal creditore procedente **** Omissis **** nei confronti dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.

Nello specifico i beni indicati nel verbale di pignoramento sono i seguenti:

Unita Negoziale 1

1/1) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Terreni, Foglio n. 50, Particella n. 16, Qualità Castagneto Frutto;

1/2) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 601, Subalterno n. 3, Categoria A/4;

1/3) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1, Categoria C/2;

1/4) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2, Categoria A/4;

1/5) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3, Categoria A/4;

1/6) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. /3, Categoria A/4;

1/7) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 600, Categoria A/4; per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Unita Negoziale 2

2/1) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Terreni, Foglio n. 30, Particella n. 401, Qualità Seminativo;

2/2) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 50, Particella n. 368, Categoria A/4;

2/3) Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 30, Particella n. 402, Categoria C/2; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dopo aver effettuato i preliminari accessi alle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria), al fine di verificare la corrispondenza e titolarità dei beni in esecuzione, sono emerse le incongruità di seguito evidenziate:

1/4) Errata indicazione del Subalterno. L'individuazione corretta, come già posto in evidenza dalla Relazione Notarile, è "Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4, Categoria A/4";

1/2)-1/7) Trattasi della solita unità immobiliare intestata a terza persona in data antecedente la trascrizione del Pignoramento.

Di tali anomalie in data 05/06/2022 ho fatto formale istanza al Giudice dell'esecuzione per indicazioni di merito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Vecchiano, li 17/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappalone Marco

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico per soggetto #####
(Riferimento BENE 1,2,3,4,5,6,7,8) (Aggiornamento al 20/06/2023)

✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per soggetto #####
(Riferimento BENE 1-2-3-4-8) (Aggiornamento al 08/08/2023)

✓ N° 3 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per soggetto #####
(Riferimento BENE 1-2-3-4-8) (Aggiornamento al 08/08/2023)

✓ N° 4 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per soggetto #####
(Riferimento BENE 1-2-3-4-8) (Aggiornamento al 08/08/2023)

✓ N° 5 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per soggetto #####
(Riferimento BENE 5) (Aggiornamento al 11/09/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ N° 6 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per soggetto #####
(Aggiornamento al 19/02/2023)

✓ N° 7 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 41, Particella n. 143 (Riferimento BENE 1-2-3-4) (Aggiornamento al 08/06/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 50, Particella n. 368 (Riferimento BENE 5) (Aggiornamento al 08/06/2022)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 30, Particella n. 402 (Riferimento BENE 6) (Aggiornamento al 08/06/2022)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 11/02/1978, Registro generale n. 775, Registro particolare n. 623 - Regime separazione legale
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 29/12/1978, Registro generale n. 6093, Registro particolare n. 4590 - Compravendita terreni (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 06/03/1980, Registro generale n. 1315, Registro particolare n. 1013 - Compravendita terreni (Riferimento BENE 6,7)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 01/10/1993, Registro generale n. 5024, Registro particolare n. 3558 - Successione ##### (Riferimento BENE 1,2,3,4,8)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 22/10/1993, Registro generale n. 5369, Registro particolare n. 3801 - Successione ##### (Riferimento BENE 1-2-3-4-8)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 05/02/1999, Registro generale n. 846, Registro particolare n. 555 - Successione ##### (Riferimento BENE 1-2-3-4-8)
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 05/02/1999, Registro generale n. 847, Registro particolare n. 556 - Successione ##R## (Riferimento BENE 1-2-3-4-8)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 13/10/1999, Registro generale n. 7505, Registro particolare n. 4703 - Successione ##### (Riferimento BENE 1-2-3-4-8)
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 17/05/2003, Registro generale n. 4345, Registro particolare n. 2854 - Compravendita immobili (Riferimento BENE 1-2-3-4-8)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 09/08/2019, Registro generale n. 7174, Registro particolare n. 5286 - Verbale pignoramento immobili (Riferimento BENE 1-2-3-4-5-6-7-8)
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 05/08/2021, Registro generale n. 7415, Registro particolare n. 1106 - Ipoteca giudiziale (Riferimento BENE 4)
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto ##### (Riferimento BENE 1-2-3-4-5-6-7-8) (Aggiornamento al 20/08/2023)
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1 (Riferimento BENE 1) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2 (Riferimento BENE 2) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3 (Riferimento BENE 3) (Aggiornamento al 03/06/2022)

- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4 (Riferimento BENE 4) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 50, Particella n. 368 (Riferimento BENE 5) (Aggiornamento al 02/06/2022)
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 30, Particella n. 402 (Riferimento BENE 6) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143 (Riferimento BENE 1-2-3-4) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 50, Particella n. 368 (Riferimento BENE 5) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 30, Particella n. 401 (Riferimento BENE 7) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 30, Particella n. 402 (Riferimento BENE 6) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 50, Particella n. 16 (Riferimento BENE 8) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Elenco immobili fabbricati - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143 (Riferimento BENE 1-2-3-4) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 34 Planimetrie catastali - Planimetria immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 1 (Riferimento BENE 1) (Aggiornamento al 29/09/1993)
- ✓ N° 35 Planimetrie catastali - Planimetria immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 2 (Riferimento BENE 2) (Aggiornamento al 19/12/1939)
- ✓ N° 36 Planimetrie catastali - Planimetria immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 3 (Riferimento BENE 3) (Aggiornamento al 19/12/1939)
- ✓ N° 37 Planimetrie catastali - Planimetria immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143, Subalterno n. 4 (Riferimento BENE 4) (Aggiornamento al 19/12/1939)
- ✓ N° 38 Planimetrie catastali - Planimetria immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 50, Particella n. 368 (Riferimento BENE 5) (Aggiornamento al 02/09/1976)

- ✓ N° 39 Planimetrie catastali - Planimetria immobile - Catasto Fabbricati Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 30, Particella n. 402 (Riferimento BENE 6) (Aggiornamento al 27/06/2011)
- ✓ N° 40 Estratti di mappa - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 41, Particella n. 143 (Riferimento BENE 1-2-3-4) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 41 Estratti di mappa - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 50, Particella n. 368 (Riferimento BENE 5) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 42 Estratti di mappa - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 30, Particella n. 401 (Riferimento BENE 6-7) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 43 Estratti di mappa - Catasto Terreni Comune Castelnuovo di Val di Cecina (C244), Foglio n. 50, Particella n. 16 (Riferimento BENE 8) (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Comunicazione del 11/09/2022 - Richiesta al Comune di Castelnuovo di Val di Cecina Ufficio Edilizia Privata l'estrazione dei dati propedeutici alla formalizzazione di "Istanza di accesso agli atti"
- ✓ N° 45 Altri allegati - Comunicazione del 20/02/2023 - 1° Istanza accesso ai documenti formalizzata al Comune Castelnuovo di Val di Cecina, Ufficio Edilizia Privata
- ✓ N° 46 Altri allegati - Comunicazione del 10/03/2023 - 2° Istanza accesso ai documenti - integrazione, formalizzata al Comune Castelnuovo di Val di Cecina, Ufficio Edilizia Privata
- ✓ N° 47 Altri allegati - Comunicazione del 22/08/2023 - 3° Istanza accesso ai documenti - integrazione, formalizzata al Comune Castelnuovo di Val di Cecina, Ufficio Edilizia Privata
- ✓ N° 48 Altri allegati - Comunicazione del 22/02/2023 - Istanza emissione Certificato di Destinazione Urbanistica - formalizzata al Comune Castelnuovo di Val di Cecina
- ✓ N° 49 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica n.5/2023 emesso dal Comune Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 (Riferimento BENE 7-8)
- ✓ N° 50 Altri allegati - Tavola 1d - Variante n.1 al Regolamento Urbanistico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 1-2-3-4)
- ✓ N° 51 Altri allegati - Tavola 1b Sud Estratto - Variante n.1 al Regolamento Urbanistico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 52 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Vincolo idrogeologico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 53 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Zone soggette a vincoli naturali o altri vincoli specifici Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 54 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 55 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Vincolo idrogeologico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 6-7)
- ✓ N° 56 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Zone soggette a vincoli naturali o altri vincoli specifici Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 6-7)

- ✓ N° 57 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 6-7)
- ✓ N° 58 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Vincolo idrogeologico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 8)
- ✓ N° 59 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Zone soggette a vincoli naturali o altri vincoli specifici Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 8)
- ✓ N° 60 Altri allegati - Cartografia Regione Toscana - Estratto Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (Riferimento BENE 8)
- ✓ N° 61 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 15/1959 - Nulla Osta per ampliamento porta in via della Repubblica (Riferimento BENE 1)
- ✓ N° 62 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 31/1971 - Istanza per la realizzazione di vasca ornamentale in muratura (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 63 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 33/1971 - Istanza conoscitiva potere edificatorio terreno (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 64 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 80/1974 - Istanza conoscitiva potere edificatorio terreno (Riferimento BENE 6-7)
- ✓ N° 65 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 22/1976 - Costruzione edificio commerciale con annessa abitazione in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 66 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 110/1977 - Costruzione ricovero automezzi in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 67 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 5/1979 - Ampliamento capannone in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 68 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 45/1983 - Costruzione annesso rurale in località Doccioli (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 69 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 55/1985 - Recinzione e sistemazione terreno in località Doccioli (Riferimento BENE "5")
- ✓ N° 70 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 71/1985 - Spostamento temporaneo baracca in località Doccioli (Riferimento BENE "5")
- ✓ N° 71 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 44/1992 - Manutenzione straordinaria struttura portante capannone in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 72 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 119/1992 - Costruzione lavaggio a spazzole in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 73 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 103/1993 - Manutenzione straordinaria esterna in località Doccioli (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 74 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 35/1994 - Completamento recinzione in località Colombaia (Riferimento BENE 6-7)
- ✓ N° 75 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 57/1994 - Manutenzione straordinaria veranda in località Doccioli (Riferimento BENE 5)

- ✓ N° 76 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 18/1995 - Ampliamento e cambio destinazione d'uso in località Doccioli (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 77 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 123/1995 - Istanza per installazione tettoia mobile in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 78 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 85/2000 - Livellamento terreno, revisione recinzione eripristino scoline in località Colombaia (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 79 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 21/2002 - Riquadratura mazzette ingresso magazzino su Via della Repubblica (Riferimento BENE 1)
- ✓ N° 80 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 100/2004 - Sostituzione soglia ingresso su Via della Repubblica (Riferimento BENE -)
- ✓ N° 81 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Pratica Edilizia n. 23/2010 - Manutenzione straordinaria facciate fabbricato su Via della Repubblica (Riferimento BENE 1-2-3-4)
- ✓ N° 82 Concessione edilizia - Comune di Castelnuovo di Val di Cecina - Ordinanza n. 1/2017 - Ingiunzione demolizione manufatti in località Colombaia (Riferimento BENE 6-7)
- ✓ N° 83 Altri allegati - Comunicazione del 05/06/2022 con la quale formulo al G.E. osservazioni in merito alle consistenze immobiliari pignorate
- ✓ N° 84 Altri allegati - Comunicazione del 12/10/2022 per mezzo della quale formalizzo la data del 1° accesso per il giorno 21/10/2022
- ✓ N° 85 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto in data 21/10/2022 (Riferimento BENE 1-2-4-6-7-8)
- ✓ N° 86 Altri allegati - Documento "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" prodotto dall'esecutato in data 21/10/2022 (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 87 Altri allegati - Istanza Studio Legale Virgone del 27/02/2023 relativa al documento "Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi" prodotto dall'esecutato in data 21/10/2022 (Riferimento BENE 5)
- ✓ N° 88 Altri allegati - Istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto del 18/05/2023. relativa alla sussistenza di contratti di locazione attivi (Riferimento BENE 1-2-3-4-5)
- ✓ N° 89 Altri allegati - Comunicazione del 22/06/2023 con la quale il Custode Giudiziario formalizza il 2° accesso
- ✓ N° 90 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto in data 14/07/2023 (Riferimento BENE 3-5)
- ✓ N° 91 Altri allegati - Rilievo dimensionale BENE 1 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 92 Altri allegati - Rilievo dimensionale BENE 2 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 93 Altri allegati - Rilievo dimensionale BENE 3 effettuato in data 14/07/2023
- ✓ N° 94 Altri allegati - Rilievo dimensionale BENE 4 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 95 Altri allegati - Rilievo dimensionale BENE 5 effettuato in data 14/07/2023
- ✓ N° 96 Foto - Rilievo fotografico esterno BENE 1-2-3-4 effettuato in data 21/10/2022

- ✓ N° 97 Foto - Rilievo fotografico BENE 1 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 98 Foto - Rilievo fotografico BENE 2 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 99 Foto - Rilievo fotografico BENE 3 effettuato in data 14/07/2023
- ✓ N° 100 Foto - Rilievo fotografico BENE 4 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 101 Foto - Rilievo fotografico esterno BENE 5 effettuato in data 14/07/2023
- ✓ N° 102 Foto - Rilievo fotografico BENE 5 effettuato in data 14/07/2023
- ✓ N° 103 Foto - Rilievo fotografico BENE 6 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 104 Foto - Rilievo fotografico BENE 7 effettuato in data 21/10/2022
- ✓ N° 105 Ortofoto - Localizzazione BENE 1-2-3-4 da Google Earth
- ✓ N° 106 Ortofoto - Localizzazione BENE 5 da Google Earth
- ✓ N° 107 Ortofoto - Localizzazione BENE 6-7 da Google Earth
- ✓ N° 108 Ortofoto - Localizzazione BENE 8 da Google Earth
- ✓ N° 109 Altri allegati - Invio relazione tecnico-estimativa alle parti costituite



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra

Piccolo fondo commerciale ad uso magazzino sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso indipendente da Via della Repubblica n. 65. L'unità immobiliare, collocata al piano strada di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione, è costituita da un unico locale, che in parte si sviluppa nel sottoscala dell'attiguo accesso alle residue proprietà dell'esecutato. L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue: Art. 60 Ambito della conservazione (A1) E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado. Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento. In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro; 4) restauro e risanamento conservativo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su tre livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue: - Piano terra (PTE): vano scala condominiale di accesso ai vari piani; - Piano primo (P01): cucina tinello, un locale utilizzato come camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto; - Piano ammezzato (PA1 tra P01/P02): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale; L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue: Art. 60 Ambito della conservazione (A1) E' rappresentato dai

luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado. Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento. In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro; 4) restauro e risanamento conservativo.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si sviluppa su piano secondo di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, articolato su quattro piani fuori terra, il tutto collegato da scala interna. Allo stato attuale le consistenze di cui al presente BENE 3, vengono utilizzate dall'esecutato per lo stoccaggio di materiale della sua attività. L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue: Art. 60 Ambito della conservazione (A1) E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado. Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento. In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro; 4) restauro e risanamento conservativo.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su due livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue: - Piano ammezzato (PA2 tra P02/P03): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale; - Piano terzo (P03): cucina tinello, camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto con piccolo lucernario di ispezione alla copertura; L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 41, Particella n. 143, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema insediati del patrimonio edilizio storico" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue: Art. 60 Ambito della conservazione (A1) E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda

storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado. Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento. In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro; 4) restauro e risanamento conservativo.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioli snc, piano Terra

Piccolo fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località Doccioli snc, con accesso dalla SS439 Sarzanese Valdera percorrendo una strada privata con servitù di passo. L'immobile realizzato su un unico piano fuori terra, si articola come segue: - Appartamento composto da cucina/tinello, ripostiglio, dispensa, soggiorno, bagno, disimpegno e una camera; - Dependance composta da una camera e un bagno; - Area di resede esterna; - Piccola piscina interrata. L'immobile, posizionato in una zona periferica del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, si trova: - a circa 250 ml fermata Autobus n.780 presente sulla SS439 Sarzanese Valera; - a circa 2500 ml dal centro abitato di Castelnuovo Val di Cecina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 368, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 368, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 368, nel Regolamento Urbanistico adottato del Comune medesimo, ricade nel "Sistema Ambientale V4 - Parchi Urbani" le cui "Norme Tecniche di Attuazione" prevedono quanto segue: Art.31Sub-sistema V - Parchi Il sub-sistema V individua ambiti in cui si coniugano la tutela dell'ambiente naturale, la conservazione delle colture tradizionali e l'uso collettivo. Per gli interventi nelle aree facenti parte dell'assetto vegetazionale e dell'assetto propriamente agricolo si rimanda ai Capi 4 (art. 23-24-25-26-27-28) e 5 (art. 32-33) delle presenti norme. Art.32Sub-sistema E1 - Agricolo naturalistico. Il sub-sistema agricolo naturalistico è un ambito di tutela ambientale e di interesse paesaggistico che permette la percezione di vedute panoramiche ed è caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici e manufatti, il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura; l'ambito è costituito da tutte le aree con una forte prevalenza dei boschi sulle aree potenzialmente coltivabili o comunque funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed a quelle ad essa connesse, quali, ad esempio, le attività ricettive in forme agrituristiche. Tali zone possono definirsi a prevalente funzione agricola secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R.T. n°01/05.; 1) Le nuove costruzioni ad uso abitativo Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., secondo quanto previsto dall'art. 16 del P.T.C. e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 100 e l'altezza massima di ml. 7.00 e dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri: a) configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza; b) nei casi in cui siano presenti manufatti realizzati con tecniche e materiali estranei alla cultura architettonica del luogo, essi dovranno essere ricondotti a forme tipologiche coerenti. Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno del sub-sistema V (parchi). Dalle cartografie della Regione Toscana, le aree interessate sono soggette ai seguenti vincoli: - zone soggette a vincoli naturali significativi, diverse dalle zone montane; - zona soggetta a vincolo idrogeologico.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra

Tettoia ad uso deposito sita nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località La Colombaia con accesso da Via dalla SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci. Il manufatto realizzato in struttura metallica e parzialmente chiuso con lamiera metalliche è ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis **** L'area su cui insiste il manufatto è posizionata in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato. Nell'arco di 200 ml si trovano: - Varie attività commerciali; - Cimitero comunale; - Piazzola elisoccorso; - Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 402, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 402, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il manufatto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 402, come documentato dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" emesso dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come segue: - Sottozona D2 - Aree artigianali di completamento.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra

Terreno sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) in Località La Colombaia, ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis ****. Si accede alla proprietà dalla pubblica viabilità SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci transitando su residue proprietà dell'esecutato. Sull'area insiste porzione di un manufatto abusivo fatiscente collegato al limitrofo capannone ad uso commerciale, una serie di container e/o simili oltre materiali di vario genere e dimensione dell'anzidetta attività dell'esecutato. L'area in oggetto ricade in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato. Nell'arco di 200 ml si trovano: - Varie attività commerciali; - Cimitero comunale; - Piazzola elisoccorso; - Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 401, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: L'area identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, come documentato dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" emesso dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come segue: - Sottozona D2 - Aree artigianali di completamento. Dalle cartografie della Regione Toscana, l'area interessata è soggetta ai seguenti vincoli: - zone soggette a vincoli naturali significativi, diverse dalle zone montane ai sensi dell'art. 32 parte 1 b).

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra
Terreno a destinazione agricola sito in prossimità del centro storico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Loc. Campone. Si accede all'area da strada vicinale che diparte dalla pubblica via Giuseppe Verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 16, Qualità Castagneto da frutto

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

Destinazione urbanistica: Come documentato dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 5/2023 emesso dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina in data 21/02/2023 l'area identificata al Catasto

ASTE GIUDIZIARIE

Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 16 è classificata come segue: Zona E1 Sub-sistema agricolo naturalistico. Detta classificazione definisce le aree di interesse paesaggistico che permettono la percezione di vedute panoramiche e sono caratterizzate dalla presenza diffusa di edifici e manufatti il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura; fanno parte di queste zone tutte le aree con una forte prevalenza dei boschi sulle aree potenzialmente coltivabili o comunque funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed a quelle ad essa connesse; tali aree possono definirsi a prevalente funzionale agricola secondo quanto disposto dall'art.40 della L.R.T. n. 01/05. Nello specifico detto terreno insiste: - totalmente in Zona soggetta a vincoli naturali significativi, diversi dalle zone montane; - parzialmente in Zona a Vincolo Paesaggistico; - parzialmente in Zona a vincolo Idrogeologico.

ASTE GIUDIZIARIE



LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.65, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO	Superficie	41,77 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/010/2022, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità conservative dettate da fenomeni di umidità ascensionali abbastanza importanti e di difficile eliminazione se non con interventi di notevole impatto economico.		
Descrizione:	Piccolo fondo commerciale ad uso magazzino sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso indipendente da Via della Repubblica n. 65. L'unità immobiliare, collocata al piano strada di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione, è costituita da un unico locale, che in parte si sviluppa nel sottoscala dell'attiguo accesso alle residue proprietà dell'esecutato. L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO	Superficie	60,02 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/010/2022, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità generalizzate sia edili che impiantistiche. Nel corso degli anni l'immobile è stato carente di manutenzione conservativa e adeguata, tali da renderlo degradato e fatiscente. Per l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente se ne suggerisce una verifica strutturale nonché una ristrutturazione radicale dell'intero fabbricato.		

Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su tre livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue: - Piano terra (PTE): vano scala condominiale di accesso ai vari piani; - Piano primo (P01): cucina tinello, un locale utilizzato come camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto; - Piano ammezzato (PA1 tra P01/P02): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale; L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO	Superficie	44,54 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 14/07/2023, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità generalizzate sia edili che impiantistiche. Nel corso degli anni l'immobile è stato carente di manutenzione conservativa e adeguata, tali da renderlo degradato e fatiscente. Per l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente se ne suggerisce una verifica strutturale nonché una ristrutturazione radicale dell'intero fabbricato.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si sviluppa su piano secondo di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, articolato su quattro piani fuori terra, il tutto collegato da scala interna. Allo stato attuale le consistenze di cui al presente BENE 3, vengono utilizzate dall'esecutato per lo stoccaggio di materiale della sua attività. L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 143, Sub. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 143, Qualità ENTE URBANO	Superficie	42,37 mq

Stato conservativo:	L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 21/010/2022, oltre alle problematiche dettate dalla naturale vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, da evidenza di criticità generalizzate. Le porzioni immobiliari di cui al BENE 4, sono realizzate in corrispondenza della solaio di copertura, connotato da importanti infiltrazioni, avvallamenti e lesioni, che si ripercuotono anche sugli architravi lignei delle finestre. Le pareti presenti nel vano ex cucina presentano fenomeni di degrado dovuti a persistenti infiltrazioni e profonde lesioni. Il servizio igienico realizzato al piano ammezzato tra il P02 e P03 è inagibile e punto di stoccaggio di materiali vari di risulta ed escrementi. Nel corso degli anni l'immobile è stato carente di manutenzione conservativa e adeguata, tali da renderlo degradato e fatiscente. Per l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente se ne suggerisce una verifica strutturale nonché una ristrutturazione radicale dell'intero fabbricato.
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) con accesso da Via della Repubblica n. 67. L'unità immobiliare, destinata ad abitazione di tipo popolare, si articola su due livelli di un fabbricato condominiale di vecchissima costruzione e pessimo stato conservativo, distribuita come segue: - Piano ammezzato (PA2 tra P02/P03): piccolo servizio igienico con accesso da vano scala condominiale; - Piano terzo (P03): cucina tinello, camera, un ripostiglio che si sviluppa sopra il vano scala anzidetto con piccolo lucernario di ispezione alla copertura; L'immobile, posizionato nel centro storico abitato del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, trova nell'arco di 200 ml. i seguenti servizi: - parcheggi pubblici su Via della Repubblica; - Stazione Comando dei Carabinieri; - fermata Autobus n.780; - varie attività commerciali.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Casa Abitazione Doccioli snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 368, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 368, Qualità ENTE URBANO	Superficie	127,05 mq
Stato conservativo:	Le consistenze visionate nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 14/07/2023, non presentano particolari criticità conservative. Da porre in evidenza che: - trattasi di una "residenza estiva" utilizzata in modo discontinuo; - le pareti perimetrali ex scannafosso realizzate contro terra, sono connotate da fenomeni di umidità; - la piscina interrata realizzata nel resede di pertinenza, risulta in disuso da diversi anni, probabilmente per problemi correlati all'approvvigionamento idrico. Il mancato utilizzo fa presagire che gli impianti asserviti siano in pessimo stato conservativo e/o quantomeno da rinnovare e adeguare alle normative vigenti; - l'area di pertinenza dell'immobile in esecuzione, che non ha più una definita connotazione rispetto alle consistenze iniziali, in quanto accorpata a terreni acquisiti successivamente dalla coniuge dell'esecutato, necessita di una manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Piccolo fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località Doccioli snc, con accesso dalla SS439 Sarzanese Valdera percorrendo una strada privata con servitù di passo. L'immobile realizzato su un unico piano fuori terra, si articola come segue: - Appartamento composto da cucina/tinello, ripostiglio, dispensa, soggiorno, bagno, disimpegno e una camera; - Dependance composta da una camera e un bagno; - Area di resede esterna; - Piccola piscina interrata. L'immobile, posizionato in una zona periferica del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, si trova: - a circa 250 ml fermata Autobus n.780 presente sulla SS439 Sarzanese Valera; - a circa 2500 ml dal centro abitato di Castelnuovo Val di Cecina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

LOTTO 4

Bene N° 6 - Tettoia		
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 402, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 402, Qualità ENTE URBANO	Superficie 129,00 mq
Stato conservativo:	La tettoia realizzata con struttura metallica, viene utilizzata per lo stoccaggio di materiali provenienti dalla limitrofa attività dell'esecutato. Quanto visionato nell'accesso avvenuto in data 21/10/2022 da evidenza di una struttura metallica che non presenta particolari criticità conservative, parzialmente rivestita su tre lati da lamiere grecate, ma priva della copertura. Da porre in evidenza che per ordinanza del Comune di Castelnuovo Val di Cecina il manufatto dovrà essere rimosso per ricondurre l'area allo stato originario.	
Descrizione:	Tettoia ad uso deposito sita nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Località La Colombaia con accesso da Via dalla SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci. Il manufatto realizzato in struttura metallica e parzialmente chiuso con lamiere metalliche è ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis **** L'area su cui insiste il manufatto è posizionata in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del centro abitato. Nell'arco di 200 ml si trovano: - Varie attività commerciali; - Cimitero comunale; - Piazzola elisoccorso; - Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

Bene N° 7 - Terreno		
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - SS 439 Via Sarzanese - Via Antonio Gramsci snc, piano Terra	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 401, Qualità Seminativo	Superficie 1821,00 mq
Stato conservativo:	Nell'accesso del 21/10/2022 l'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 30, Particella n. 401, risulta spianata compattata e rifinita con pietrisco per lo stoccaggio di materiale proveniente dall'attigua attività commerciale dell'esecutato denominata **** Omissis ****.	
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) in Località La Colombaia, ubicato all'interno di un più ampio piazzale recintato, sede principale dell'esercizio commerciale dell'esecutato denominato **** Omissis ****. Si accede alla proprietà dalla pubblica viabilità SS 439 Sarzanese/Via Antonio Gramsci transitando su residue proprietà dell'esecutato. Sull'area insiste porzione di un manufatto abusivo fatiscente collegato al limitrofo capannone ad uso commerciale, una serie di container e/o similari oltre materiali di vario genere e dimensione dell'anzidetta attività dell'esecutato. L'area in oggetto ricade in zona a destinazione terziaria del Comune di Castelnuovo Val di Cecina e nelle immediate vicinanze del	

	centro abitato. Nell'arco di 200 ml si trovano: - Varie attività commerciali; - Cimitero comunale; - Piazzola elisoccorso; - Fermata autobus linee 36F, 710, 750, 780 e 840.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Località Campone, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 16, Qualità Castagneto da frutto	Superficie	6010,00 mq
Stato conservativo:	All'accesso effettuato in data 21/10/2022, l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Val di Cecina nel Foglio n. 50, Particella n. 16 risulta essere un terreno in declivio a destinazione boschiva, priva di manufatti sulla sua estensione. Non si ravvedono particolari criticità.		
Descrizione:	Terreno a destinazione agricola sito in prossimità del centro storico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Loc. Campone. Si accede all'area da strada vicinale che diparte dalla pubblica via Giuseppe Verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.65, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 05/08/2021
Reg. gen. 7415 - Reg. part. 1106
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 05/05/2021
N° repertorio: 372

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOCALITÀ CASA ABITAZIONE DOCCIOLI SNC, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - SS 439 VIA SARZANESE - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - LOCALITÀ CAMPONE, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 09/08/2019
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5286
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****