
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carmignani Erica, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	8
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	12
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	13
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	13
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	15
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	15
Titolarità	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	15
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	16
Confini.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	16
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	17
Consistenza.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	17
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	20
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	22
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	22
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	24
Precisazioni.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	25



Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	26
Patti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	26
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	27
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	27
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	28
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	29
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	31
Stato di occupazione	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	32
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	32
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	33
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	37
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	43
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	44



Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	45
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.....	48
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	49
Lotto 2	49
Completezza documentazione ex art. 567	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	49
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	50
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	50
Titolarità	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	51
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	51
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	51
Confini	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	52
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	52
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	52
Consistenza	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	54
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	55
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	55
Cronistoria Dati Catastali	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	57
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	58
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	58
Dati Catastali	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	60
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	61



Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	62
Precisazioni.....	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	63
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	63
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	63
Patti.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	64
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	64
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	64
Stato conservativo.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	65
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	65
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	65
Parti Comuni.....	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	65
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	66
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	66
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	66
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	67
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	67
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	68
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	69
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	70
Stato di occupazione	71
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	71
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	71
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	71
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT.....	72
Provenienze Ventennali.....	72
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	72



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	73
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	75
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	76
Formalità pregiudizievoli.....	77
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	77
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	79
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	82
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	84
Normativa urbanistica.....	86
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	86
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	87
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	87
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	88
Regolarità edilizia.....	89
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	89
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	90
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	91
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	92
Vincoli od oneri condominiali	93
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	93
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	93
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	93
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	94
Stima / Formazione lotti	94
Lotto 1	94
Lotto 2	99
Riserve e particolarità da segnalare.....	106
Riepilogo bando d'asta.....	110
Lotto 1	110
Lotto 2	112
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2019 del R.G.E.....	117
Lotto 1	117
Lotto 2	119
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	122
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem	122
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	123
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	125
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo	126



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT128
Bene N° 6 - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT129
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT131



INCARICO

All'udienza del 04/11/2019, il sottoscritto Geom. Carmignani Erica, con studio in Via Cicognini,16 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email ericarmignani@gmail.com, PEC ericacarmignani@pec.it, Tel. 328 0096533, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 6** - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 7** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Trattasi di porzione abitativa (piano terra) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) attraverso modestissima striscia di cortile esclusivo (prospetto sud-est).

Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo (prospetto nord) a comune con Lotto 2.

Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, cucina - pranzo, studio, servizio igienico, due camere da letto collegate fra loro e wc di servizio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 110, oltre ad cantina adiacente (mq 14.62) con accesso indipendente da strada vicinale di accesso.

Risulta far parte della u.i. civile, anche un'ampia porzione rurale del fabbricato (piano seminterrato) ad uso cantina di complessivi mq 95.12, con accesso da resede esterno (part.11); a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciasciun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4)

Si precisa inoltre che, nella porzione ovest del soggiorno, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente il quartiere abitativo (Lotto 1) con altra u.i. civile posta al piano primo (identificata nel Lotto 2 della presente perizia - fg. 38 part.11 sub.2); in caso di vendita, dovrà essere predisposta la



rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro.

Il quartiere abitativo (Lotto 1) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.1 (All.3).



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso agli immobili periziati, alla presenza del soggetto debitore **** Omissis **** e di familiare.

Venivano così effettuati i rilievi celerimetrici di rito, veniva presa visione dello stato di manutenzione dei locali abitativi ed accessori (oltre ai terreni agricoli esterni), degli impianti tecnologici esistenti e del loro stato conservativo e funzionale, oltre che alla necessaria documentazione fotografica interna ed esterna(All.6-7).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1.

In particolare ; il mappale 564, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 1110,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, oltre ad essere intercluso e privo di accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino) ; l'unico accesso indiretto, risulta attraverso altro terreno agricolo confinante (mapp.567) facente parte dello stesso Lotto 1.

Il mappale 566 invece, risulta collocato a est della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 178,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino - imbocco su strada principale in corrispondenza del mapp.140) mediante altra strada vicinale sterrata.

Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultano derivare dal mappale 111 (sup.originale mq 2330,00).



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso ai terreni periziati, alla presenza di familiare del soggetto debitore **** Omissis ****.

Il CTU effettuava la doc. fotografica di rito.(All.41)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Trattasi di tre terreni agricoli, con qualifica "seminativo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I tre terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1.

In particolare ;

- il mappale 567, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 672,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

- il mappale 569, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 1245,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino), oltre da resede esterno a comune (part.11).

- il mappale 571 invece, risulta collocato ad est della cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 34,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, terreno intercluso, con accesso attraverso mapp. 107 di altra proprietà.

Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i tre terreni risultavano derivare dal mappale 109 (attuali mapp. 569 - 571) e dal mappale 110 (attuale mapp. 567) per originari mq 3480,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica



certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso ai terreni periziati, alla presenza di familiare del soggetto debitore **** Omissis ****.

Il CTU effettuava la doc. fotografica di rito.(All.45)



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Trattasi di porzione abitativa (piano primo) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) mediante cortile esterno esclusivo(prospetto ovest).

Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, loc. studio rialzato (con accesso diretto dall'ingresso - soggiorno mediante vano scale interno), loc. disimpegno e adiacente lavanderia ; da altro ampio disimpegno si accede rispettivamente ai locali cucina - pranzo, camera 1 e camera 2, oltre ad due servizi igienici e due loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 117, oltre a balcone esterno di accesso (prospetto ovest - mq 6.75).

Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo(prospetto nord)a comune con Lotto 2 ; a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciasciun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4)

Si precisa inoltre che, nel loc. ripostiglio centrale, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente la u.i. del PT (Lotto 1-identificata nel fg.38 part.11 sub.1) con il quartiere abitativo periziato ; in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro.

Il quartiere abitativo preso in esame (Lotto 2) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.2 (All.51).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative ai soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso agli immobili periziati, alla presenza del soggetto debitore **** Omissis **** e di familiare.

Venivano così effettuati i rilievi celerimetrici di rito, veniva presa visione dello stato di manutenzione dei locali abitativi ed accessori (oltre ai terreni agricoli esterni), degli impianti tecnologici esistenti e del loro stato conservativo e funzionale, oltre che alla necessaria documentazione fotografica interna ed esterna(All.52-53).



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "seminativo arborato", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2.

In particolare ;

- il mappale 259, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 3250,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51)

Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

- il mappale 261, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 540,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51)

Il terreno risulta rifinito a prato, terreno intercluso, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino) mediante altro terreno agricolo periziato (mapp.256).

Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 12 (attuali mapp. 259-261), per originari mq 6790,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso ai terreni periziati, alla presenza di familiare del soggetto debitore **** Omissis ****.

Il C.T.U., in sede di sopralluogo rilevava la presenza di un manufatto ad uso deposito, dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51 e posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2.(All.48-49)

In particolare ; trattasi di manufatto realizzato nel 1984 e caratterizzato da una struttura metallica centinata a tutto sesto, con raggio di curvatura di m 2.50, con tamponamento metallico sul lato sud e in legno sul lato nord, entrambi con porta di accesso.

La struttura, autoportante, è stata realizzata su soletta in cls, con funzioni di ripartizione e pavimentazione del locale stesso.

Altezza massima in mezzera di m. 2.50.

Il CTU effettuava la doc. fotografica di rito.(All.47)

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "bosco ceduo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2.

In particolare ;

- il mappale 254, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 228,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.(All.51)

Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

- il mappale 256, risulta collocato ad ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 70,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.

Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).(All.51)

Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 109 sempre del fg.38 per originari mq 480,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative ai soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso ai terreni periziati, alla presenza di familiare del soggetto debitore **** Omissis ****.

Il CTU effettuava la doc. fotografica di rito.(All.46)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Trattasi di un terreno agricolo, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della

procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2.

In particolare ;

- il mappale 13, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento pressochè quadrilatera, superficie catastale mq 860.00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.51)

Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peccioli.

In data 19.11.2019 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05260298055-5) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 12.12.2019 u.s. ore 10.15 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, si svolgeva regolarmente l'accesso ai terreni periziati, alla presenza di familiare del soggetto debitore **** Omissis ****.

Il C.T.U., in sede di sopralluogo rilevava la presenza di un manufatto ad uso deposito, dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51 e posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2.(All.48-49)

In particolare ; trattasi di manufatto realizzato nel 1984 e caratterizzato da una struttura metallica centinata a tutto sesto, con raggio di curvatura di m 2.50, con tamponamento metallico sul lato sud e in legno sul lato nord, entrambi con porta di accesso.

La struttura, autoportante, è stata realizzata su soletta in cls, con funzioni di ripartizione e pavimentazione del locale stesso.

Altezza massima in mezzeria di m. 2.50.

Il CTU effettuava la doc. fotografica di rito.(All.50)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata (A-B) infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part. 2898 del 21.12.1991, iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 - All.9-10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata (A-B) infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 aventi per oggetti i due terreni periziati - All.10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata (A-B) infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 aventi per oggetti i due terreni periziati - All.10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Il quartiere abitativo in oggetto (Peccioli, fg.38, part.11,sub.1), confina a nord - nord/est con resede esterno annesso all'edificato (in comunanza con il lotto 2), a sud e ad est con strada vicinale di accesso, ad ovest con porzione di resede esclusivo dell'edificato ed con terreno agricolo della medesima proprietà (fg.19, mapp.259 facente parte del Lotto 2), salvo se altri.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni periziati confinano rispettivamente con ;

- Peccioli, fg.37, mapp.564 ; confina a nord con altro terreno agricolo (mapp.567) della medesima proprietà, a sud / sud-est con altro terreno agricolo oggetto di esproprio (fg.37 mapp.565) di proprietà della **** Omissis ****, ad ovest con altri terreni agricoli (fg.38 mapp.267) di proprietà **** Omissis **** ed (fg.38 mapp.266 oggetto di procedura di esproprio) di proprietà della **** Omissis ****, salvo se altri.



- Peccioli, fg.37, mapp.566 ; confina a nord con altro terreno agricolo oggetto di esproprio (fg.37 mapp.565) di proprietà della **** Omissis ****, a sud / sud-est con altro terreno agricolo (fg.37 mapp.108) di proprietà **** Omissis ****, oltre a strada vicinale e ad ovest con altro terreno agricolo (fg.38 mapp.265) di proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni periziati confinano rispettivamente con ;

- Peccioli, fg.37, mapp.567 ; confina a nord con altro terreno agricolo periziato (mapp.569) della medesima proprietà, a sud con altro terreno agricolo periziato (fg.37 mapp.564) della medesima proprietà, ad ovest con viabilità principale (Via del Molino) e ad est con altro terreno agricolo derivante da esproprio (fg.37 mapp.568) di proprietà della **** Omissis ****, salvo se altri.

- Peccioli, fg.37, mapp.569 ; confina a nord e ad est con altro terreno agricolo oggetto di esproprio (fg.37 mapp.570) di proprietà della **** Omissis ****, a sud con altro terreno agricolo periziato (fg.37 mapp.567) della medesima proprietà, ad ovest con resede esterno a comune oggetto di perizia annesso al fabbricato principale (fg.38 part.11) della medesima proprietà, salvo se altri.

- Peccioli, fg.37, mapp.571 ; confina a nord con altro terreno agricolo (fg.37 mapp.573) di proprietà **** Omissis ****, a sud e ad est con altro terreno agricolo (fg.37 mapp.107) di proprietà **** Omissis ****, e ad ovest con altro terreno agricolo derivante da esproprio (fg.37 part.570) di proprietà della **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,28 mq	136,41 mq	1,00	136,41 mq	2,85 m	TERRA
Cantina	14,62 mq	22,98 mq	0,50	11,49 mq	1,68 m	TERRA
Cantina	95,12 mq	134,57 mq	0,60	80,74 mq	2,05 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				228,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione del compendio in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adatteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie



Immobiliari Requisiti del Servizio”, che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ; rappresenta di fatto un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Secondo quanto precisato nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale dell' immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma :

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi :

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato ;

- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili) ;

- copertura a terrazzo non praticabile ;

- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi ;

- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Criterio misurazione La misurazione della superficie viene effettuata :

a) vani principali e accessori diretti. La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne ; la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito :

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per quanto riguarda invece il criterio di misurazione delle superfici convenzionali (superfici di ornamento) ; la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore al mq relativo alla zona interessata, viene calcolata con rif. alla sup.lorda (sup. commerciale).

A ciò va aggiunta la quota parte relativa alle superfici dei vari accessori presenti e delle pertinenze esclusive.(All.12)

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo_vigneto (fg.37_mapp.564)	1110,00 mq	1110,00 mq	1,00	1110,00 mq	0,00 m	TERRA

Terreno agricolo_vigneto (fg.37_mapp.566)	178,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1288,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo_seminativo (fg.37_mapp.567)	672,00 mq	672,00 mq	1,00	672,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo_seminativo (fg.37_mapp.569)	1245,00 mq	1245,00 mq	1,00	1245,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo_seminativo (fg.37_mapp.571)	34,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1951,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1951,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2010 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 54,23 Piano S1-T
Dal 23/07/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano S1-T
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano S1-T



Dal 09/11/2015 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 175 mq Rendita € 352,48 Piano S1-T
------------------------------	-------------------	---

Da precisare che al N.C.E.U. di Peccioli, la particella 38 sub.1 del fg.38 risulta derivare da ; (All.3)

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura di dati di superficie;
- Variazione del 20.09.2011 in atti dalla medesima data per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE(n.58757.1/2011) ;
- Variazione del 23.07.2010 per ACCERTAMENTO IN AUTOTUTELA in atti dalla medesima data (n.9794.1/2010); accertamento in autotutela che annulla la variazione di cui sotto, relativa alla dichiarazione di fabbricato urbano riguardante ex edificio rurale eseguita d'ufficio con prot.n. 89581 del 18.05.2010 (nel quale per mero errore di digitazione è stata riportata una consistenza errata) ed avente la medesima data di efficacia ;
- Costituzione del 18.05.2010 (prot.n. PI0089581) in atti dalla medesima data (n.843.1/2010).

Dalle verifiche effettuate al N.C.T. di Peccioli, la part.11 deriva da ;

- frazionamento del 21.11.2012 (prot.n. PI0179775 in atti dal 21.11.2012) presentato il 20.11.2012 (n. 179775.1/2012 - All.19);
- Tipo mappale del 17.05.2010 (prot.n. PI0088268 in atti dal 17.05.2010) presentato il 17.05.2010 (n.88268.1/2010);
- derivante da imp.meccanografico del 30.05.1975 come fabbricato rurale (PORZ RUR FP).(All.20-21).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2012 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 566 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.0178 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,64
Dal 20/11/2012 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 564 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.1110 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 4,01

Da precisare che al N.C.T. di Peccioli, i mappali 564 e 566 del fg. 37 risultano derivare da ; (All.3)

- Frazionamento del 20.11.2012 (prot.n. PI0178214 in atti dal 20.11.2012) presentato il 19.11.2012 al n.178214.1/2012 ; (All.43)
- derivante da imp.meccanografico del 30.05.1975.

Da precisare che entrambi i mappali derivano dal mapp.111 di mq 2330,00 (come si evince dall'estratto di mappa d'impianto allegata - All.20) e sono stati oggetto di procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in seguito alla messa in sicurezza idraulica della Valdera e



realizzazione del progetto definitivo della cassa d'espansione del Fiume Era, che di fatto ha originato il frazionamento in atti di cui sopra. (All.24)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2012 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 567 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,0672 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 1,56
Dal 20/11/2012 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 569 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,1245 Reddito dominicale € 6,11 Reddito agrario € 2,89
Dal 20/11/2012 al 19/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,0034 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08

Da precisare che al N.C.T. di Peccioli, i mappali 567-569 e 571 del fg. 37 risultano derivare da ; (All.3)
- Frazionamento del 20.11.2012 (prot.n. PI0178214 in atti dal 20.11.2012) presentato il 19.11.2012 al n.178214.1/2012 ; (All.43)
- derivante da imp.meccanografico del 30.05.1975.

Da precisare che i mappali periziati derivano rispettivamente dai mapp.109 e 110 di complessivi mq 3480,00 (come si evince dall'estratto di mappa d'impianto allegata - All.20)e sono stati oggetto di procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in seguito alla messa in sicurezza idraulica della Valdera e realizzazione del progetto definitivo della cassa d'espansione del Fiume Era, che di fatto ha originato il frazionamento in atti di cui sopra. (All.24)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	11	1		A4	2	6.5	175 mq	352,48 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento e scrupoloso sopralluogo effettuato in data 12.12.2019 u.s., è stata riscontrata una MANCATA corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti (quartiere abitativo al piano terra ed loc. cantina al piano seminterrato) e lo stato dei luoghi della u.i. periziata. (All.3)

In particolare ;

QUARTIERE ABITATIVO (PIANO TERRA) ;

- quote altimetriche interne difformi rispetto a quanto riportate nella planimetria in atti ; loc. ingresso-soggiorno h1=3.00m / h2=2.90m. in atti contro h1=2.97m. / h2=2.89m., loc. cucina - pranzo h=2.80m in atti contro h=2.78m., loc. studio h=2.90m. in atti in conformità con quanto rilevato sul posto (h=2.90m.), servizio igienico h=2.75m. in atti contro h=2.76m. rilevata, camera da letto 1 h=2.75m. in atti contro h=2.77m rilevata, camera da letto 2 h=2.78m. in conformità a quanto rilevato sul posto (h=2.78m.), wc di servizio h=1.85m. in atti contro h=1.82m. rilevata ; quote altimetriche del loc. cantina in conformità a quanto rilevato.

- lievi difformità di allineamento delle murature esterne ed interne fra tutti i locali e conseguente dimensionamento dei locali stessi;

- difformità prospettiche relative all'allineamento delle aperture interne ed esterne.

LOC. CANTINA (PIANO SEMINTERRATO) ;

- quote altimetriche interne difformi rispetto a quanto riportate nella planimetria in atti ; loc. cantina1 h=2.30m in atti contro h=2.25m. rilevati, loc. cantina2 h1=2.25m. / h2=2.05m. in conformità a quanto rilevato sul posto, loc. cantina3 h=1.80m. in conformità a quanto rilevato sul posto, loc. cantina4 h=2.10m. in conformità a quanto rilevato sul posto.

- lievi difformità di allineamento delle murature esterne ed interne fra tutti i locali e conseguente dimensionamento dei locali stessi;

- difformità prospettiche relative all'allineamento delle aperture interne ed esterne.

Non risulta presente un'elaborato planimetrico in atti.

Si consiglia pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di aggiornamento di tipo "docfa" ; a tal proposito il C.T.U. precisa che si renderà necessario individuare con distinto subalterno il quartiere abitativo e i loc. cantina sottostanti, pertanto dovranno essere redatte n.2 planimetrie oltre alla costituzione di nuovo elaborato planimetrico (ad oggi non presente), il tutto per complessivi ;

- onorario professionale per redazione aggiornamento catastale di tipo "docfa" (n.2 planimetrie - €/cad 400,00) per complessivi € 800,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione € 55,00 x n.2).

- onorario professionale per redazione elaborato planimetrico e relativo elenco sub. per € 180,00.

Inoltre, in vista della suddivisione in Lotti, si renderà necessario frazionare e dividere il resede esterno annesso al fabbricato (fg.38 part.11), ad oggi a comune per entrambe le u.i. abitative (Lotto 1 al PT e S1 ed Lotto 2 al P1), in modo da eliminare ogni comunanza presente e facilitare così le operazioni di vendita dei singoli lotti.

Il CTU, suggerisce in tal senso una proposta progettuale di divisione del resede esterno, da considerarsi comunque puramente indicativa - All.4)

Si renderà necessario contabilizzare pertanto, anche onorari professionali finalizzati a tale suddivisione, quali ;

- onorario professionale per redazione di tipo di frazionamento e tipo mappale (strumentale) ai fini della divisione in mappa del resede, compresa notifica presso Amm.ne competente, oltre alla rettifica della sagoma del fabbricato (aggiornamento mappa catastale) in quanto non corrispondente alle geometrie rilevate, oltre all'accampionamento al N.C.E.U. del loc. deposito (Lotto 2), il tutto per € 1200,00 (esclusi costi di presentazione);

- onorario tecnico per picchettamento del resede esterno, il tutto per complessivi € 300,00.

La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali delle u.i. periziate (fg.38 part.11 sub.1).(All.16-17)



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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
37	564				Vigneto	2	0.1110 mq	4,3 €	4,01 €	
37	566				Vigneto	2	0.178 mq	0,69 €	0,64 €	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattandosi di terreni agricoli identificati al N.C.T. del Comune di Peccioli, i beni non risultano legittimati da alcuna planimetria catastale ma dalla sola cartografia in atti.

Per quanto concerne i beni periziati inoltre, non esiste corrispondenza fra la qualità della coltura dichiarata in atti (vigneto) e quella esistente verificata sul posto (prato).

Se ritenuto necessario quindi, dovrà essere predisposta una procedura tipo "Docte" (ex mod.26) da presentarsi in formato cartaceo o telematico al fine di aggiornare le qualità dei terreni ed allinearle alla realtà, il tutto per un onorario professionale di complessivi € 300,00+iva+c.n.p.

La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali delle u.i. periziate (fg.37 mapp. 564-566).(All.16-17)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT



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
37	567				Seminativo	2	0,0672 mq	3,3 €	1,56 €	
37	569				Seminativo	2	0,1245 mq	6,11 €	2,89 €	
37	571				Seminativo	2	0,0034 mq	0,17 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattandosi di terreni agricoli identificati al N.C.T. del Comune di Peccioli, i beni non risultano legittimati da alcuna planimetria catastale ma dalla sola cartografia in atti.

Per quanto concerne i beni periziati inoltre, non esiste corrispondenza fra la qualità della coltura dichiarata in atti (seminativo) e quella esistente verificata sul posto (prato).

Se ritenuto necessario quindi, dovrà essere predisposta una procedura tipo "Docte" (ex mod.26) da presentarsi in formato cartaceo o telematico al fine di aggiornare le qualità dei terreni ed allinearle alla realtà, il tutto come già descritto e contabilizzato nel quadro del bene 2 del Lotto 1.

La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali delle u.i. periziate (fg.37 mapp. 567-569-571).(All.16-17)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem , uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem , uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem , uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

La porzione abitativa periziata posta al piano terra, parte di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54.

Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'imm.le in data 12.12.2019 u.s., il C.T.U. non rileva la presenza di particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale, fatta eccezione della presenza di umidità di risalita sulle pareti verticali (corrispondenza zoccolino battiscopa e nel primo metro di altezza delle pareti) nella zona giorno.

Lo stato manutentivo e conservativo dei locali, se pur abitato, risulta modesto.

Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, questi risultano funzionanti, ma sicuramente non adeguati alla vigente normativa in materia di sicurezza ; si rileva la presenza di stufa a legna in alternativa all'ordinario impianto di riscaldamento a gas ed scaldabagno (servizio igienico).

Al C.T.U. comunque non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la loro conformità e manutenzione periodica.

Il servizio igienico e relativo antibagno risultano in condizioni di modesta manutenzione ed conservazione, così come gli infissi interni ed esterni.

Nel suo complesso quindi, il quartiere abitativo in oggetto, presenta uno stato conservativo e manutentivo modesto.

Per quanto concerne invece i loc. ad uso cantina posti al piano seminterrato, questi risultano presentare scarsa manutenzione e rilevante presenza di umidità.

Lo stato manutentivo e conservativo dei locali (non presenta requisiti di abitabilità) risulta modesto.

Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, risulta presente soltanto imp. elettrico funzionante, ma sicuramente non adeguato alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Non risultano presenti servizi igienici al piano seminterrato.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni identificati dai mappali 564 e 566 del fg.37 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato, risultano caratterizzati da uno stato conservativo e manutentivo buono, con periodica falciatura dell'erba.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni identificati dai mappali 567-569 ed 571 del fg.37 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato, risultano caratterizzati da uno stato conservativo e manutentivo buono, con periodica falciatura dell'erba.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Il quartiere abitativo oggetto della presente procedura, parte di più ampio fabbricato, risulta caratterizzato da un ingresso indipendente da cortile esterno e limitrofa strada vicinale di accesso a servizio del fabbricato (Lotto 1 e Lotto 2).

Da precisare che, il piano seminterrato destinato a loc. cantine, risulta caratterizzato da ingresso indipendente da resede annesso all'edificio.

In vista della suddivisione in Lotti, si renderà necessario frazionare e dividere il resede esterno annesso al fabbricato (fg.38 part.11), ad oggi a comune per entrambe le u.i. abitative (Lotto 1 al PT e S1



ed Lotto 2 al P1), in modo da eliminare ogni comunanza presente e facilitare così le operazioni di vendita dei singoli lotti.

Il CTU, suggerisce in tal senso una proposta progettuale di divisione del resede esterno, da considerarsi puramente indicativa - All.4)



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I due terreni in oggetto, non risultano caratterizzati da comunanze o similari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I due terreni in oggetto, non risultano caratterizzati da comunanze o similari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

L'imm.le periziato risulta libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I beni periziati risultano libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova, fatta eccezione di atto di servitù coattiva di allagamento del 02.07.2015, rep.n. 734 (trascrizione del 27.07.2015, reg.gen.n. 9786, reg.part.n. 6718, presentazione n. 43 - All.23) il tutto a favore della **** Omissis ****, contro il soggetto esecutato ed altri soggetto ed avente per oggetto i terreni identificati nel N.C.T. di peccioli, fg.37 mapp.li 566 e 571, oltre ad altri beni coinvolti non oggetto della presente perizia.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I beni periziati risultano libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto



in cui l'imm.le attualmente si trova, fatta eccezione di atto di servitù coattiva di allagamento del 02.07.2015, rep.n. 734 (trascrizione del 27.07.2015, reg.gen.n. 9786, reg.part.n. 6718, presentazione n. 43 - All.23) il tutto a favore della **** Omissis ****, contro il soggetto esecutato ed altri soggetto ed avente per oggetto uno dei terreni in oggetto identificati nel N.C.T. di peccioli, fg.37 mapp. 571, oltre ad altri beni coivolti non oggetto della presente perizia.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).

Il C.T.U. si precisa altresì, che il mapp. 571 risulta intercluso, con accesso o mediante la cassa d'espansione realizzata oppure attraverso il mapp. 107 di altra proprietà.

Non si rileva alcuna servitù di passaggio costituita e trascritta in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

La porzione abitativa periziata posta al piano terra, parte di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54 ; l'edificato di vecchia costruzione, risulta esser stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e non risulta esser stato oggetto di interventi di manutenzione ed ristrutturazione recenti che ne abbiano migliorato la sua qualità generale.

Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'imm.le in data 12.12.2019 u.s., il C.T.U. rileva quanto segue. Il fabbricato, risulta caratterizzato da una struttura portante in muratura mista di mattoni pieni e pietre. Il solaio fra piano terra e piano primo, si ipotizza costituito in latero cemento, civilmente intonacato, mentre il solaio fra piano seminterrato ed piano terra risulta interamente in voltine in muratura piena a vista ; il solaio di copertura, di tipologia a capanna, risulta caratterizzato anch'esso da una struttura in latero - cemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole "marsigliesi".

Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, cucina - pranzo, servizio igienico, due camere da letto collegate fra loro e wc di servizio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 110, oltre a cantina (mq 14.62) adiacente con accesso indipendente da strada di accesso.

Le pareti esterne risultano a faccia vista (muratura mista) ; le pareti interne invece civilmente intonacate. Per quanto concerne invece il servizio igienico, le pareti risultano rivestite di mattonelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di m. 2.10.

La pavimentazione interna (compreso il servizio igienico) risulta in gres porcellanato ; il battiscopa interno risulta caratterizzato da listelli in legno verniciato (zona giorno) ed gres porcellanato (zona notte).

Gli infissi interni (eccetto il servizio igienico con infisso in legno), sono in alluminio e vetro.

Gli infissi esterni (muniti di persiane), sono anch'essi in alluminio.

L'infisso d'ingresso alla u.i. (PT) è una semplice porta finestra in alluminio e vetro.

Il vano scale interno che collega il piano terra con la u.i. del primo piano (Lotto 2), risulta in ferro ; come già ampiamente precisato, al fine di garantire una completa indipendenza dei singoli lotti, il vano scala interno dovrà essere rimosso e dovrà essere tamponato il varco di accesso nel solaio (PT-P1).

Tutti i locali risultano caratterizzati dalla presenza di davanzali e soglie in travertino.

I servizi igienici risultano caratterizzati da sanitari in porcellana di modesta qualità.

Risulta far parte della u.i. civile, anche una porzione rurale del fabbricato (piano seminterrato) ad uso cantina di complessivi mq 95.12, con accesso da resede esterno a comune ; le pareti interne risultano in muratura a faccia vista.

Non sono presenti servizi igienici.

La pavimentazione interna risulta in parte in cotto ed in parte in pavimentazione grezza.

I locali non risultano provvisti di infissi interni, salvo l'infisso d'ingresso in ferro.

La u.i. al piano terra, risulta dotata degli impianti tecnologici comunemente presenti in appartamenti per civile abitazione quali ; impianto elettrico ed impianto idro - sanitario, impianto riscaldamento con semplice stufa a legna (soggiorno) e distribuzione gas ; risulta presente uno scaldabagno (servizio igienico -marca Ariston, modello PRO ECO EVO 80V/5 - potenza termica 1200 W).(All.25)

Al C.T.U. non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la conformità degli stessi, anche se, considerato il modesto stato manutentivo e conservativo del bene, si ipotizza un loro mancato adeguamento.

Il bene non ha necessitato nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto non possiede le caratteristiche di un terreno.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Come già ampiamente descritto nel Quadro relativo alla Normativa Urbanistica, trattasi di due terreni agricoli con qualifica "vigneti", inseriti in ambito "territoriale rurale" del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge e ubicati nei pressi della Cassa d'espansione del Fiume Era.

In particolare ;

a) mapp. 564 - risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 1110,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2 ; il terreno risulta incolto, oltre ad essere intercluso e privo di accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino) ; l'unico accesso indiretto, risulta attraverso altro terreno agricolo confinante (mapp.567) facente parte dello stesso Lotto 1. (All.3)

b) mapp. 566 - risulta collocato a est della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 178,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2 ; il terreno risulta incolto, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino - imbocco su strada principale in corrispondenza del mapp.140) mediante altra strada vicinale sterrata. (All.3)

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico. Si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico (rilasciato in data 18.11.2019 u.s. - All.44) in quanto i beni periziati risultano classificati come terreni agricoli inseriti in "territorio rurale".



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Come già ampiamente descritto nel Quadro relativo alla Normativa Urbanistica, trattasi di tre terreni agricoli con qualifica "seminativo", inseriti in ambito "territoriale rurale" del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge e ubicati nei pressi della Cassa d'espansione del Fiume Era.

In particolare ;

a) il mappale 567, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 672,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

b) il mappale 569, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 1245,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino), oltre da resede esterno a comune (part.11).

c) il mappale 571 invece, risulta collocato ad est della cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 34,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3)

Il terreno risulta incolto ed intercluso, con accesso mediante sia la cassa d'espansione realizzata oppure attraverso il mapp. 107 di altra proprietà.

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

Si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico (rilasciato in data 18.11.2019 u.s. - All.44) in quanto i beni periziati risultano classificati come terreni agricoli inseriti in "territorio



rurale".

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

L'imm.le periziato, risulta occupato dal figlio dell'esecutata e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.



Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Gli imm.li periziato, risulta utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.



Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Gli imm.li periziati, risultano utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.



Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136791
N° raccolta: 13805
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136789
N° raccolta: 13804
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12),



part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)



Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)



Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;



- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)
- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)
- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Livorno il 11/12/2006
 Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325
 Quota: 1/1
 Importo: € 280.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 140.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 5,296 %
 Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
 Data: 05/12/2006
 N° repertorio: 136791
 N° raccolta: 13805
 Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Livorno il 11/12/2006
 Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 80.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136789
N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore

minimo di vendita.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;

- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)

- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)

- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136789
N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.



Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;

- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)

- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)

- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38 part.11 sub.1 e risulta inquadrato urbanisticamente in ambito di paesaggio collinare quale "Colline meridionali" (rif. art.10.2 N.T.A.) in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30).

L'edificio risulta classificato al n.95 come insediamento territoriale di tipo rurale sparso (rif. allegato 2 -Schedatura del patrominio edilizio extraurbano_2018), dove sono previsti i seguenti interventi edilizi ;

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo D1. (All.31)

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destrad del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base,



si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto i beni periziati non risultano classificati come terreno.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp.564 e 566 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp.567-569 e 571 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalle verifiche effettuate presso la Direzione Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Peccioli, non sono state recapitate pratiche edilizie (intestate al soggetto esecutato) relative all'edificato in oggetto, ad eccezione delle seguenti ;

- Pratica 2004/AS/245 - Autorizzazione ambientale (Prot. 11883 del 31.12.2004 e rilasciata in data 20.02.2007 Autorizzazione n.5/2007) relativa a Richiesta di autorizzazione allo scarico fuori pubblica fognatura derivante da civile abitazione (rif. edificato in oggetto identificato nel fg.38 part.11 - All.34) ;
- Pratica 2009/P/02 - Permesso di costruire (Prot. 1084 del 02.02.2009) relativa ad intervento di sostituzione edilizia per demolizione di fabbricato e ricostruzione con cambio d'uso (art. 37 c. 4 lett. b) punto 7 delle N.T.A. di R.U.), il tutto relativo ai mapp.li 12 e 13 del fg.38 ; si precisa che, alla presentazione di tale pratica non è seguito alcun rilascio autorizzativo da parte dell'Amm.ne competente, pertanto la pratica ad oggi non risulta avere una valenza edilizia.

Successivamente non risultano essere stati effettuati interventi tali per i quali sia stato necessario richiedere alcun titolo abilitativo ; in atti non risultano presenti neppure pratiche precedenti intestate ai vecchi proprietari.

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.

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i., il C.T.U. precisa quanto segue.

Vista la documentazione tecnica in atti, il C.T.U. tiene a precisare che il quartiere abitativo in oggetto (PT e P.Sem. fg.38 part.11 sub.1) non risulta legittimato da alcuna pratica edilizia che ne attesti la regolarità ai sensi della Lg.47/85 e successive modifiche ; di fatto, non risulta alcuna pratica edilizia avente per oggetto l'edificato in esame.

Considerato inoltre che catastalmente, il fabbricato era un ex fabbricato rurale giustamente denunciato all'urbano nel 2010.

A livello urbanistico edilizio, pur avendo perso i requisiti di ruralità (e l'uso legato all'attività agricola poiché non vi risiede né un imprenditore agricolo né un coltivatore diretto), l'edificio di fatto, non avendo mai subito modifiche, ha mantenuto la destinazione d'uso agricola.

"La legge regione Toscana n.1/2005 e successive modifiche stabilisce la necessità, per procedere alla modifica della destinazione d'uso, del ricorso alla dichiarazione di inizio attività (art. 79 comma 1 lett c) anche laddove i mutamenti di destinazione d'uso non siano accompagnati da opere edilizie, il tutto con espresso rinvio alle tipologie disciplinate dall'art. 58 della stessa legge.

Orbene, tale ultima norma stabilisce che sono considerati mutamenti della destinazione d'uso i passaggi tra le categorie residenziale (lett. a) ed agricola (lett. h), talchè pare agevole concludere che laddove si realizzi una modifica nella destinazione dell'edificio da abitativa ad agricola o viceversa, si debba ricorrere al titolo abilitativo".

In virtù della normativa regionale vigente ed al fine di garantire una regolarità urbanistica edilizia al fabbricato in oggetto, anche in ragione di un eventuale decreto di trasferimento, si renderà necessario quindi presentare dovuta pratica edilizia (SCIA), finalizzata al cambio di destinazione d'uso delle u.i. da agricola a residenziale e/o accessoria, e calcolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione per le opere necessarie. (All.35)

Per quanto concerne inoltre la verifica dei requisiti tecnici di cui all'art.111 punto 4 del R.E.U., per quanto concerne ; "le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi."

Come evidenzia la tabella di verifica riportata nella tavola grafica n.36, i locali ad uso civile posti al piano terra risultano verificare il rapporto di 1/8, il tutto ad eccezione dei locali cucina-pranzo e studio (0.94<1.65mq ed 1.08<1.61mq).

Il C.T.U. a seguito di incontro tecnico con la Direzione Edilizia Privata competente, precisa che il regolamento edilizio vigente consente deroghe alle quantità risultanti dall'applicazione dei rapporti aero-illuminanti di 1/8 di cui al punto 4 dell'art.111, sino ad un massimo di un rapporto di 1/14 (zone agricole - rif. art.111 punto 5).

Applicando quindi la deroga di cui sopra di 1/14, anche i locali cucina -pranzo e studio risultano verificare i requisiti tecnici di cui sopra, senza alcun intervento di adeguamento necessario (cucina-pranzo ; 0.94=0.94mq e studio ; 1.08>0.92mq).

Il C.T.U. inoltre, rileva l'assenza di un vano disimpegno fra le due camere da letto (fra loro

comunicanti) ; ai fini pertanto del rispetto dei requisiti minimi di abitabilità dell'alloggio, si renderà necessario attuare un intervento di adeguamento, mediante la realizzazione di divisorio interno in cartongesso fra le due camere da letto e creazione di relativo disimpegno (larghezza minima L=1.00m - All.59), compresi infissi di ingresso a battente alle rispettive camere da letto (dim. 0.80*2.10m.), rasatura e tinteggiatura delle nuove pareti (la sup.utile della camera 1 verrà ridotta a mq 15.47 > 14 mq minimo abitabile) ; il rapporto aero-illuminante risulterà comunque verificato.

Quindi i costi presumibilmente stimabili ad oggi e relativi quindi alla regolarizzazione della u.i. periziata, saranno pari ad ;

- onorario professionale per la redazione di SCIA finalizzata al cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale delle u.i. in oggetto, il tutto per un totale di € 1800,00 (esclusi diritti di segreteria e costi accessori) ;

- contabilizzazione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione finalizzati al cambio d'uso da agricolo a residenziale ; l'Ufficio tecnico del Comune di competenza comunque, fino a che non verrà presentata formalmente l'istanza di cui sopra, non sarà in grado di pronunciarsi formalmente ai fini della contabilizzazione degli stessi oneri e costo costruzione oltre ad eventuali sanzioni da corrispondere in relazione alle irregolarità riscontrate (importo di massima riferito alle u.i. del Lotto 1 - part.11 sub.1 abitazione PT e cantine del P.Sem. importo di massima ammonta a circa € 4600,00)

- onorario professionale per la redazione e presentazione di di ABITABILITA' (mancante) corredata della doc. tecnica necessaria, il tutto per un totale di € 400,00+iva +c.n.p.(esclusi diritti segreteria ed onorari specifici della doc. tecnica specifica da allegare ad oggi non quantificabili).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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.

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp.564 e 566 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

Ad eccezione del loc. deposito (a cavallo fra i mapp.li 259 e 13_Lotto 2) regolarmente legittimato in atti, gli altri annessi temporanei e/o pseudopermanenti ad uso agricolo (serre e similari) presenti sui terreni periziati non risultano legittimati da alcun titolo abilitativo ed autorizzativo.

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.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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.

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp.567-569 e 571 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

Ad eccezione del loc. deposito (a cavallo fra i mapp.li 259 e 13_Lotto 2) regolarmente legittimato in atti, gli altri annessi temporanei e/o pseudopermanenti ad uso agricolo (serre e similari) presenti sui terreni periziati non risultano legittimati da alcun titolo abilitativo ed autorizzativo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 6** - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
- **Bene N° 7** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata (A-B) infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part. 2898 del 21.12.1991, iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 - All.9-10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata (A-B)infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 aventi per oggetti i due terreni periziati - All.10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata(A-B)infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 aventi per oggetti i due terreni periziati - All.10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta ; la documentazione catastale allegata (A-B)infatti risulta parziale e mancante di tutte le visure catastali. (All.8)

Nella certificazione notarile non risultano menzionate le iscrizioni anti ventennio (iscriz. reg.part.n. 967 del 23.04.1994 ed iscriz. reg.part.n. 1724 del 11.07.1997 aventi per oggetti i due terreni periziati - All.10-11) che, se pur prive di formale cancellazione in atti, non risultano aver valenza, così come dichiarato dalla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pisa.

Non si riscontrano altre mancanze e/o imprecisioni in merito.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non si rilevano particolarità in merito.



CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Il quartiere abitativo in oggetto (Peccioli, fg.38, part.11,sub.2), confina a nord - nord/est con affaccio su resede esterno esclusivo all'edificato (part.11 - in comunanza con il lotto 1), a sud e ad est con viabilità pubblica di accesso (Via del Molino) e ad ovest rispettivamente con porzione di resede esclusivo dell'edificato ed con altro terreno agricolo periziato della medesima proprietà (fg.38, mapp.259), salvo



se altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni periziati confinano rispettivamente con ;

- Peccioli, fg.38, mapp.259 ; confina a nord con altro terreno agricolo derivante da esproprio (mapp.260) di proprietà della **** Omissis ****, a sud rispettivamente con viabilità principale (Via del Molino) e con l'edificio principale (part.11) della medesima proprietà, ad est con l'edificio principale e relativo resede a comune (part.11) della medesima proprietà, e ad ovest con altri terreni agricoli periziati (fg.38 mapp.li 13-254) della medesima proprietà, salvo se altri.

- Peccioli, fg.38, mapp.261 ; confina a nord con altro terreno agricolo (fg.38 mapp.258) di proprietà della **** Omissis ****, a sud con altro terreno agricolo periziato (fg.38 mapp.256) della medesima proprietà, ad ovest con altro terreno agricolo (fg.38 part.127) di proprietà dei **** Omissis **** e ad est con altro terreno agricolo derivante da esproprio (mapp.260) di proprietà della **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni periziati confinano rispettivamente con ;

- Peccioli, fg.38, mapp.254 ; confina a nord rispettivamente con altro terreno agricolo periziato (mapp.259 fg.38) della medesima proprietà e con altro terreno agricolo derivante da esproprio (mapp.255) di proprietà della **** Omissis ****, a sud rispettivamente con altro terreno agricolo periziato (fg.38 mapp.13) della medesima proprietà e con viabilità principale (Via del Molino), ad ovest con viabilità principale (Via del Molino) e ad est rispettivamente con altri due terreni agricoli periziati (fg.38 mapp.259-13) della medesima proprietà, salvo se altri.

- Peccioli, fg.38, mapp.256 ; confina a nord con altro terreno agricolo periziato (fg.38 mapp.261) della medesima proprietà, a sud e ad ovest confina con viabilità principale (Via del Molino) e ad est con altro terreno agricolo derivante da esproprio (fg.38 mapp.255) di proprietà della **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il terreno periziato confinano rispettivamente a nord e ad est con altro terreno agricolo periziato (mapp.259) della medesima proprietà, a sud con viabilità principale (Via del Molino) e ad ovest con altro terreno periziato (mapp.254) della medesima proprietà, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,85 mq	155,12 mq	1,00	155,12 mq	2,63 m	PRIMO
Balcone scoperto	6,75 mq	6,75 mq	0,25	1,69 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				156,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione del compendio in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ; rappresenta di fatto un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Secondo quanto precisato nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale dell' immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma :

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi :

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato ;

- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili) ;

- copertura a terrazzo non praticabile ;

- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi ;

- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Criterio misurazione La misurazione della superficie viene effettuata :

a) vani principali e accessori diretti. La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne ; la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito :

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per quanto riguarda invece il criterio di misurazione delle superfici convenzionali (superfici di ornamento) ; la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore al mq relativo alla zona interessata, viene calcolata con rif. alla sup.lorda (sup. commerciale).

A ciò va aggiunta la quota parte relativa alle superfici dei vari accessori presenti e delle pertinenze esclusive.(All.12)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo seminativo arbor. (fg.38_mapp.259)	3250,00 mq	3250,00 mq	1,00	3250,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo seminativo arbor. (fg.38_mapp.261)	540,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				3790,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3790,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati

sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)



BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo_bosco ceduo (fg.38_mapp.254)	228,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo_bosco ceduo (fg.38_mapp.256)	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				298,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				298,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo_vigneto (fg.38_mapp.13)	860,00 mq	860,00 mq	1,00	860,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				860,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1990 al 06/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 157 mq Rendita € 0,19 Piano T-1

Dal 06/05/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 157 mq Rendita € 0,19 Piano T-1
Dal 16/12/1991 al 25/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 25/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 11, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 157 mq Rendita € 371,85 Piano T-1

Da precisare che al N.C.E.U. di Peccioli, la particella 38 sub.2 del fg.38 risulta derivare da ; (All.51)

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura di dati di superficie;
- Variazione del 25.03.2014 in atti dalla medesima data per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA(prot.n.PI0051049 - n.25595.1/2014);
- Variazione del 01.01.1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO ;
- Variazione del 06.05.1991 in atti dal 24.05.1991 per VARIAZIONI INTERNE (CLASSAMENTO - n.991.1/1991);
- Variazione del 17.04.1985 in atti dal 10.06.1989 per CLASSAMENTO (n.838.1/1985) ;
- Variazione del 17.04.1985 in atti dal 02.07.1988 (n.838.1/1985) ;
- derivante da imp.meccanografico del 30.06.1987. (All.21)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2012 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 259 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.3250 Reddito dominicale € 15,95 Reddito agrario € 6,71
Dal 21/11/2012 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 261 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.0540 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 1,12



Da precisare che al N.C.T. di Peccioli, i mappali 259 e 261 del fg. 38 risultano derivare da ; (All.51)
 - Frazionamento del 21.11.2012 (prot.n. PI0179775 in atti dal 21/11/2012 presentato il 20/11/2012 (n. 179775.1/2012) ; (All.19)
 - derivante da imp.meccanografico del 30.05.1975.

Da precisare che i mappali periziati derivano dal mapp.12 di complessivi mq 6790,00 (come si evince dall'estratto di mappa d'impianto allegata - All.20) e sono stati oggetto di procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in seguito alla messa in sicurezza idraulica della Valdera e realizzazione del progetto definitivo della cassa d'espansione del Fiume Era, che di fatto ha originato il frazionamento in atti di cui sopra. (All.24)

Fra le pratiche edilizie recapitate presso il Comune di peccioli, il C.T.U. ha trovato fra la documentazione cartacea copia di T.Frazionamento depositato presso lo stesso Comune in data 11.12.1997 ed avente per oggetto il frazionamento dei mapp. 12 e 13 e accampionamento del loc. deposito. (All.60)

La pratica non ha avuto alcun seguito a livello catastale.

Il C.T.U. pertanto ha contabilizzato e previsto, fra le pratiche di aggiornamento e rettifica, proprio un T.mappale e frazionamento finalizzato alla rettifica della sagoma del fabbricato principale, oltre che al frazionamento degli attuali mapp.li 259 - 13 ed accampionamento del loc. deposito in essere.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2012 al 20/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 254 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,0228 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,06
Dal 21/11/2012 al 20/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 256 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,0070 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02

Da precisare che al N.C.T. di Peccioli, i mappali 254 e 256 del fg. 38 risultano derivare da ; (All.51)
 - Frazionamento del 21.11.2012 (prot.n. PI0179775 in atti dal 21.11.2012) presentato il 20.11.2012 al n.179775.1/2012 ; (All.19)
 - derivante da imp.meccanografico del 30.05.1975.

Da precisare che i mappali periziati derivano dal mapp.109 di complessivi mq 480,00 (come si evince dall'estratto di mappa d'impianto allegata - All.20) e sono stati oggetto di procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in seguito alla messa in sicurezza idraulica della Valdera e realizzazione del progetto definitivo della cassa d'espansione del Fiume Era, che di fatto ha originato il frazionamento in atti di cui sopra. (All.24)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/02/1991 al 17/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 13 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,0860 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 3,11
------------------------------	-------------------	---

Da precisare che al N.C.T. di Peccioli, il mappale 13 del fg. 38 risulta derivare da ; (All.51)
- derivante da imp.meccanografico del 30.05.1975.

Da precisare che, il mappale periziato, (come si evince dall'estratto di mappa d'impianto allegata - All.20) è stato oggetto di procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in seguito alla messa in sicurezza idraulica della Valdera e realizzazione del progetto definitivo della cassa d'espansione del Fiume Era, che di fatto ha originato il frazionamento in atti di cui sopra. (All.24)
Fra le pratiche edilizie recapitate presso il Comune di peccioli, il C.T.U. ha trovato fra la documentazione cartacea copia di T.Frazionamento depositato presso lo stesso Comune in data 11.12.1997 ed avente per oggetto il frazionamento dei mapp. 12 e 13 e accampionamento del loc. deposito. (All.60)

La pratica non ha avuto alcun seguito a livello catastale.

Il C.T.U. pertanto ha contabilizzato e previsto, fra le pratiche di aggiornamento e rettifica, proprio un T.mappale e frazionamento finalizzato alla rettifica della sagoma del fabbricato principale, oltre che al frazionamento degli attuali mapp.li 259 - 13 ed accampionamento del loc. deposito in essere.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	11	2		A4	1	8	157 mq	371,85 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento e scrupoloso sopralluogo effettuato in data 12.12.2019 u.s., è stata riscontrata una MANCATA corrispondenza tra la planimetria catastali agli atti (quartiere abitativo al piano primo) e lo stato dei luoghi della u.i. periziata. (All.51)

In particolare ;

- quote altimetriche interne difformi rispetto a quanto riportate nella planimetria in atti ; loc. studio h=2.70m. in atti rispetto a quanto rilevato sul posto hm=2.00m., loc. lavanderia h=2.70m. in atti contro h=2.51m. rilevata, disimpegno lavanderia h=2.70m. contro h=2.51m. rilevata, loc. cucina - pranzo

h=2.70m in atti contro h=2.69m. rilevata, camera da letto 1 h=2.70m. in atti contro h=2.67m rilevata, camera da letto 2 h=2.70m. rispetto a quanto rilevato sul posto h=2.68m., loc. ripostiglio nord wc h=2.70m. in atti contro h=2.68m. rilevata.

- lievi difformità di allineamento delle murature esterne ed interne fra tutti i locali e conseguente dimensionamento dei locali stessi;
- difformità prospettiche relative all'allineamento delle aperture interne ed esterne.
- mancata rappresentazione di scala a chiocciola interna (loc. ripostiglio).

Non risulta presente un'elaborato planimetrico in atti.

Si consiglia pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di aggiornamento di tipo "docfa" con relativa produzione di n.1 planimetria aggiornata, oltre alla costituzione di nuovo elaborato planimetrico (ad oggi non presente), il tutto per complessivi ;

- onorario professionale per redazione aggiornamento catastale di tipo "docfa" per complessivi € 400,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione € 55,00).
- onorario professionale per redazione elaborato planimetrico e relativo elenco sub. già contabilizzato e previsto fra i costi del Lotto 1.

Inoltre, in vista della suddivisione in Lotti, si prenderà di rif. la pratica di frazionamento e divisione (già contabilizzata e prevista fra i costi del Lotto 1), che si renderà necessaria alla divisione del resede esterno annesso al fabbricato (fg.38 part.11), ad oggi a comune per entrambe le u.i. abitative rispettivamente oggetto dei Lotti 1 e 2, il tutto in modo da eliminare ogni comunanza presente e facilitare così le operazioni di vendita dei singoli lotti.

Il CTU, suggerisce in tal senso una proposta progettuale di divisione del resede esterno, da considerarsi comunque puramente indicativa - All.4)

Gli onorari professionali finalizzati a tale frazionamento e picchettamento del resede, risultano già contabilizzati e previsti fra i costi del Lotto 1.



La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali delle u.i. periziate (fg.38 part.11 sub.2).(All.16-17)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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
38	259				Seminativo arborato	2	0.3250 mq	15,95 €	6,71 €	



38	261				Seminativo arborato	2	0.0540 mq	2,65 €	1,12 €	
----	-----	--	--	--	---------------------	---	-----------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattandosi di terreni agricoli identificati al N.C.T. del Comune di Peccioli, i beni non risultano legittimati da alcuna planimetria catastale ma dalla sola cartografia in atti. (All.51)

Per quanto concerne i beni periziati inoltre, non esiste corrispondenza fra la qualità della coltura dichiarata in atti (seminativo arborato) e quella esistente verificata sul posto (prato).

Se ritenuto necessario quindi, dovrà essere predisposta una procedura tipo "Docte" (ex mod.26) da presentarsi in formato cartaceo o telematico al fine di aggiornare le qualità dei terreni ed allinearle alla realtà, il tutto per un onorario professionale di complessivi € 300,00+iva+c.n.p.

Per quanto concerne inoltre il loc. deposito rilevato, questi non risulta accampionato in mappa, né tanto meno legittimato da planimetria catastale.

Al fine di una sua regolarizzazione, si renderà necessario predisporre ;

- onorario professionale per redazione di tipo mappale (strumentale) ai fini di accampionare in mappa il manufatto esistente, compresa notifica presso Amm.ne competente, il tutto per € 1200,00+iva+c.n.p. (esclusi costi di presentazione);

- costituzione di nuova planimetria catastale mediante procedura di tipo "docfa", nella quale verrà portato all'urbano il manufatto (vedi accampionamento di cui sopra), oltre alla fusione dei due mappali (259-13 e attribuzione di nuovo identificativo numerico), il tutto per € 400,00+iva+c.n.p. (esclusi diritti di presentazione).



La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali delle u.i. periziate (fg.38 mapp. 259-261).(All.16-17)

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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
38	254				Bosco ceduo	3	0,0228 mq	0,14 €	0,06 €	
38	256				Bosco ceduo	3	0,0070 mq	0,04 €	0,02 €	



Corrispondenza catastale

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

Trattandosi di terreni agricoli identificati al N.C.T. del Comune di Peccioli, i beni non risultano legittimati da alcuna planimetria catastale ma dalla sola cartografia in atti.
Per quanto concerne i beni periziati inoltre, esiste corrispondenza fra la qualità della coltura dichiarata in atti (bosco ceduo) e quella esistente riscontrata sul posto in sede di sopralluogo.
Si ritiene pertanto che la documentazione catastale risulti corretta e aggiornata.

La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali delle u.i. periziate (fg.38 mapp. 254-256).(All.16-17)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

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	
38	13				Vigneto	2	0.0860 mq	3,33 €	3,11 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattandosi di terreno agricolo identificati al N.C.T. del Comune di Peccioli, il bene non risulta legittimato da alcuna planimetria catastale ma dalla sola cartografia in atti.(All.51)
Per quanto concerne i beni periziati inoltre, non esiste corrispondenza fra la qualità della coltura dichiarata in atti (vigneto) e quella esistente verificata sul posto (prato).
Se ritenuto necessario quindi, dovrà essere predisposta una procedura tipo "Docte" (ex mod.26) da presentarsi in formato cartaceo o telematico al fine di aggiornare le qualità dei terreni ed allinearle alla realtà, il tutto come già descritto e contabilizzato in detrazione al bene 5 del Lotto 2 (la procedura docte sarà unica per tutti i mappali per i quali si renderà necessario l'aggiornamento della qualifica).
Per quanto concerne inoltre il loc. deposito rilevato, questi non risulta accampionato in mappa, né tanto meno legittimato da planimetria catastale ; al fine di una sua regolarizzazione, si rimanda a quanto già precisato e contabilizzato al quadro del bene 5 del lotto 2.



La nota di trascrizione del verbale di pignoramento depositata (reg.gen.n.15094,reg.part.n.10254 del 20.09.2019) e l'atto di pignoramento stesso, così come già precisato nel quadro "Completezza documentazione ex art. 567", riportano correttamente gli identificativi catastali del terreno in oggetto (fg.38 mapp. 13).(All.16-17)



PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c., fatta eccezione di quanto già precisato nel quadro apposito della presente relazione peritale.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di dovuta formulazione di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (primo termine di scadenza per il deposito della perizia fissato per il giorno 10.01.2020 u.s., dovutamente prorogato in seguito ad autorizzazione del G.E. al giorno 10.03.2020 p.v.(All.22)



PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri o diritti reali e personali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, litispendenze) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale, che vadano in qualche modo a diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

La porzione abitativa periziata posta al piano primo, parte di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54.

Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'imm.le in data 12.12.2019 u.s., il C.T.U. non rileva la presenza di particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale, fatta eccezione della presenza di condensa interna e muffe superficiali sulle pareti verticali dei locali della zona notte; si rileva inoltre la presenza di infiltrazioni da solaio di copertura (macchia su soffitto loc. ripostiglio centrale).

Lo stato manutentivo e conservativo dei locali, se pur abitato, risulta modesto.

Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, questi risultano funzionanti, ma sicuramente non adeguati alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Al C.T.U. comunque non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la loro conformità e manutenzione periodica ; dalla doc. fotografica effettuata, si rileva che sulla caldaia sia stata effettuata corretta revisione dal 2013 al 2019 compresi.

Il servizio igienico e relativo antibagno risultano in condizioni di modesta manutenzione ed conservazione, così come gli infissi interni ed esterni in legno.

Nel suo complesso quindi, il quartiere abitativo in oggetto, presenta uno stato conservativo e manutentivo modesto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni identificati dai mappali 259 e 261 del fg.38 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato e alberature sparse(qualità denuncia in atti "seminativo arborato) , risultano caratterizzati da uno stato conservativo e manutentivo buono, con periodica falciatura dell'erba.

Da precisare inoltre che, i confine sud - sud/ovest del mappale 261 ed il confine nord - nord/ovest del mappale 259 risultano in cattivo stato manutentivo, con presenza di arbusti e vegetazione sparsa non potata.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni identificati dai mappali 254-256 del fg.38 del N.C.T. di Peccioli, risultano caratterizzati dalla presenza di bosco ceduo di latifoglie con uno stato conservativo e manutentivo modesto.

Per valutare lo stato delle piante presenti e un' eventuale necessità di potatura o meno, si suggerisce una perizia agronoma dettagliata.

Da precisare inoltre che, il confine nord - nord/ovest del mappale 254 risulta in cattivo stato manutentivo, con presenza di arbusti e vegetazione sparsa non potata.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il terreno identificato dal mappale 13 del fg.38 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato e alberature sparse(qualità denuncia in atti "vigneto"), risulta caratterizzato da uno stato conservativo e manutentivo modesto, con scarsa pulizia e potatura degli arbusti e vegetazione presente.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Il quartiere abitativo oggetto della presente procedura, parte di più ampio fabbricato, gode di accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) mediante cortile esterno esclusivo(prospetto ovest).

In vista della suddivisione in Lotti, si renderà necessario frazionare e dividere il resede esterno annesso al fabbricato (fg.38 part.11), ad oggi a comune per entrambe le u.i. abitative (Lotto 1 e Lotto 2), in modo da eliminare ogni comunanza presente e facilitare così le operazioni di vendita dei singoli lotti.

Il CTU, suggerisce in tal senso una proposta progettuale di divisione del resede esterno, da

considerarsi puramente indicativa - All.4)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I due terreni in oggetto, non risultano caratterizzati da comunanze o similari.
Il C.T.U., precisa altresì la presenza di un manufatto ad uso deposito, dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51 e posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2.(All.48-49)

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I due terreni in oggetto, non risultano caratterizzati da comunanze o similari.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I due terreni in oggetto, non risultano caratterizzati da comunanze o similari.
Il C.T.U., precisa altresì la presenza di un manufatto ad uso deposito, dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51 e posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2.(All.48-49)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

L'imm.le periziato risulta libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I beni periziati risultano libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).

Il C.T.U. tiene a precisare che, il mappale 261 risulta intercluso e con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino), attraverso altro terreno agricolo periziato (mapp.256).

Non risultano presenti servitù di passo costituite trascritte in atti.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I beni periziati risultano libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).

Il C.T.U. si precisa altresì, che i mapp. periziati risultano caratterizzati da accesso diretto alla viabilità principale (Via del Molino).

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il bene periziato risulta libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, anche a carattere tributario, vincoli derivanti da sequestri, privilegi, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi. Non si rileva la presenza di servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'imm.le attualmente si trova.

Si precisa inoltre che, a seguito della Messa in sicurezza idraulica della Valdera ed realizzazione del Progetto definitivo della Cassa d'espansione del Fiume Era, è stata attuata la procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio per quanto concerne porzioni degli ex mapp.li 109-110-111 del fg.37 (ad oggi mapp.li 570-568-565 oggetto di esproprio) ed gli ex mapp.li 12 e 109 ed attuale part.11 del fg.38 (ad oggi mapp.li 260-262-255 oggetto di esproprio) di proprietà dell'esecutata (All.24).

Il C.T.U. tiene a precisare che, il mappale 13 gode di accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

La porzione abitativa periziata posta al piano primo, parte di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54 ; l'edificato di vecchia costruzione, risulta esser stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e non risulta esser stato oggetto di interventi di manutenzione ed ristrutturazione recenti che ne abbiano migliorato la sua qualità generale.

Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'imm.le in data 12.12.2019 u.s., il C.T.U. rileva quanto segue. Il fabbricato, risulta caratterizzato da una struttura portante in muratura mista di mattoni pieni e pietre. Il solaio fra piano terra e piano primo, si ipotizza costituito in latero cemento, civilmente intonacato, mentre il solaio di copertura, di tipologia a capanna, risulta caratterizzato anch'esso da una struttura in latero - cemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole "marsigliesi".

Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, loc. studio rialzato (con accesso diretto dall'ingresso - soggiorno mediante vano scale interno), loc. disimpegno e adiacente lavanderia ; da altro ampio disimpegno si accede rispettivamente ai locali cucina - pranzo, camera 1 e



camera 2, oltre ad due servizi igienici e due loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 117, oltre a balcone esterno di accesso (prospetto ovest - mq 6.75).

Le pareti esterne risultano a faccia vista (muratura mista) ; le pareti interne invece civilmente intonacate. Per quanto concerne invece il servizio igienico, le pareti risultano rivestite di mattonelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di m. 2.10.

La pavimentazione interna (compreso il servizio igienico) risulta in gres porcellanato ; il battiscopa interno risulta caratterizzato da listelli in legno verniciato.

Gli infissi interni sono tutti in legno.

Gli infissi esterni (muniti di persiane in legno), sono anch'essi tutti in legno e vetro.

L'infisso d'ingresso alla u.i. (PT) è una semplice porta finestra in legno e vetro.

Il vano scale interno che collega il piano terra (Lotto 1) con la u.i. del primo piano (Lotto 2), risulta in ferro ; come già ampiamente precisato, al fine di garantire una completa indipendenza dei singoli lotti, il vano scala interno dovrà essere rimosso e dovrà essere tamponato il varco di accesso nel solaio (PT-P1).

Tutti i locali risultano caratterizzati dalla presenza di davanzali e soglie in travertino.

I servizi igienici risultano caratterizzati da sanitari in porcellana di modesta qualità.

Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, questi risultano funzionanti, ma sicuramente non adeguati alla vigente normativa in materia di sicurezza ; si rileva la presenza di impianto di riscaldamento e caldaia murale premiscelata a condensazione marca SIME, mod.MURELLE EV HE 25-30 - portata termica nominale kw 24.5, potenza termica nominale kw 23.9 - All.54) e scaldabagno nei servizi igienici.

Al C.T.U. comunque non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la loro conformità e manutenzione periodica ; dalla doc. fotografica effettuata, si rileva che sulla caldaia sia stata effettuata corretta revisione dal 2013 al 2019 compresi, se pur si ipotizza un loro mancato adeguamento.

Il bene non ha necessitato nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto non possiede le caratteristiche di un terreno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Come già ampiamente descritto nel Quadro relativo alla Normativa Urbanistica, trattasi di due terreni agricoli con qualifica "seminativo arborato", inseriti in ambito "territoriale rurale" del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge e ubicati nei pressi della Cassa d'espansione del Fiume Era.

In particolare ;

- il mappale 259, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 3250,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51)

Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

- il mappale 261, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 540,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51)

Il terreno risulta rifinito a prato, terreno intercluso, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino) mediante altro terreno agricolo periziato (mapp.256).

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

Si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico (rilasciato in data 18.11.2019 u.s. - All.44) in quanto i beni periziati risultano classificati come terreni agricoli inseriti in "territorio rurale".

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Come già ampiamente descritto nel Quadro relativo alla Normativa Urbanistica, trattasi di tre terreni agricoli con qualifica "seminativo", inseriti in ambito "territoriale rurale" del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge e ubicati nei pressi della Cassa d'espansione del Fiume Era.

In particolare ;

a) il mappale 254, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 228,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.(All.51)

Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

b) il mappale 256, risulta collocato ad ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 70,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.(All.51)

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)



- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana

- in area a pericolosità geologica media di classe 3.

- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).

- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

Si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato in data 18.11.2019 u.s. - All.44) in quanto i beni periziati risultano classificati come terreni agricoli inseriti in "territorio rurale".

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Come già ampiamente descritto nel Quadro relativo alla Normativa Urbanistica, trattasi di terreno agricolo con qualifica "vigneto", inserito in ambito "territoriale rurale" del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge e ubicato nei pressi della Cassa d'espansione del Fiume Era.

In particolare ;

- il mappale 13, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento pressochè quadrilatera, superficie catastale mq 860.00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.51)

Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

Il C.T.U., in sede di sopralluogo rilevava la presenza di un manufatto ad uso deposito, dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51 e posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2.(All.48-49)

In particolare ; trattasi di manufatto realizzato nel 1984 e caratterizzato da una struttura metallica centinata a tutto sesto, con raggio di curvatura di m 2.50, con tamponamento metallico sul lato sud e in legno sul lato nord, entrambi con porta di accesso.

La struttura, autoportante, è stata realizzata su soletta in cls, con funzioni di ripartizione e pavimentazione del locale stesso.

Altezza massima in mezzera di m. 2.50.

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

-l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1

- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)

- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana

- in area a pericolosità geologica media di classe 3.

- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

Si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico (rilasciato in data 18.11.2019 u.s. - All.44) in quanto i beni periziati risultano classificati come terreni agricoli inseriti in "territorio rurale".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

L'imm.le periziato, risulta occupato dal figlio dell'esecutata e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.

Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Gli imm.li periziati, risultano utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.

Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Gli imm.li periziati, risultano utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.



Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.



BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

La u.i. periziata, risulta utilizzata dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare.

Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.



Il CTU, precisa inoltre che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.(All.26)

L'unico contratto privato presente in atti, riguarda un imm.le non identificabile dalla banca dati e comunque di proprietà di altro soggetto con sede nel Comune di Lajatico.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento. (All.18)



BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Proc.Esec.n.125/83 R.E.I.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esec. Imm.ri Dott. Pasquale Di Filippo del Tribunale di Pisa	28/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	26/04/1990	4946	3146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1991 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Atto di rettifica alla trascrizione del decreto di trasferimento del 26/04/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Collaboratore Cancelliere delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Pisa	12/04/1991		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	09/05/1991	5906	3642
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/1991 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli (PI)	16/12/1991	22044	2952
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Imm.ri di Livorno	21/12/1991	15548	9546
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.18)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 30/08/2018
N° repertorio: 1165
N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;

- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)

- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)

- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136791
N° raccolta: 13805
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136789
N° raccolta: 13804
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)
- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Livorno il 30/08/2018
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1
Importo: € 558.315,20
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;

- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)

- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)

- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.



Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)



Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)



Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.



Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;

- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)

- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)



- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.



Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

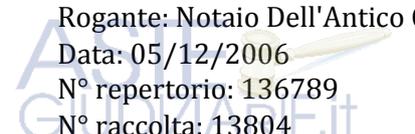
Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804



Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Livorno il 30/08/2018
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1
Importo: € 558.315,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 279.157,60
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)
Data: 30/08/2018
N° repertorio: 1165
N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019
Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, il C.T.U. precisa quanto segue.

Agli atti, risultano presenti anche i seguenti pregiudizievoli aventi per oggetti le u.i. periziate ;

- iscrizione del 21.12.1991 (reg.gen.n. 15549, reg.part.n. 2898) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.9)
- iscrizione del 23.04.1994 (reg.gen.n. 5097, reg.part.n. 967) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.10)
- iscrizione del 11.07.1997 (reg.gen.n. 7595, reg.part.n. 1724) quale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (All.11)

Le ipoteche volontarie qui sopra riportate, se pur in atti non risulta presente alcuna cancellazione trascritta, risultano comunque tutte anti ventennio e pertanto senza più alcuna valenza.

Ciò confermato anche dalla Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.18)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38 part.11 sub.2 e risulta inquadrato urbanisticamente in ambito di paesaggio collinare quale "Colline meridionali" (rif. art.10.2 N.T.A.) in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30).

L'edificio risulta classificato al n.95 come insediamento territoriale di tipo rurale sparso (rif. allegato 2 - Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano_2018), dove sono previsti i seguenti interventi edilizi ;

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo D1. (All.31)

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destrad del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico. Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto i beni periziati non risultano classificati come terreno.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.259 e 261 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.254 e 256 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.



Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Il terreno in oggetto, risulta identificato al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.13 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risulta inserito in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casce di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine.

Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica.

Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana.

Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina.

L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ;

- l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1
- in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC)
- in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana
- in area a pericolosità geologica media di classe 3.
- in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94).
- in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32)

Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalle verifiche effettuate presso la Direzione Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Peccioli, non sono state recapitate pratiche edilizie (intestate al soggetto esecutato) relative all'edificato in oggetto, ad eccezione delle seguenti ;

- Pratica 2002/C94/21 - Condonò 1994 (Prot. 1645 del 01.03.1995) relativa alla costruzione di loc. di deposito (rif. mapp. 259-13 del fg.38 - All.33);
- Pratica 2004/AS/245 - Autorizzazione ambientale (Prot. 11883 del 31.12.2004 e rilasciata in data 20.02.2007) relativa a Richiesta di autorizzazione allo scarico fuori pubblica fognatura derivante da civile abitazione (rif. edificato in oggetto identificato nel fg.38 part.11 - All.34) ;
- Pratica 2009/P/02 - Permesso di costruire (Prot. 1084 del 02.02.2009) relativa ad intervento di sostituzione edilizia per demolizione di fabbricato e ricostruzione con cambio d'uso (art. 37 c. 4 lett. b) punto 7 delle N.T.A. di R.U.), il tutto relativo ai mapp.li 259 e 13 del fg.38 ; si precisa che, alla presentazione di tale pratica non è seguito alcun rilascio autorizzativo da parte dell'Amm.ne competente, pertanto la pratica ad oggi non risulta avere una valenza edilizia.

Successivamente non risultano essere stati effettuati interventi tali per i quali sia stato necessario richiedere alcun titolo abilitativo ; in atti non risultano presenti neppure pratiche precedenti intestate ai vecchi proprietari.

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.

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i., il C.T.U. precisa quanto segue.

Vista la documentazione tecnica in atti, il C.T.U. tiene a precisare che il quartiere abitativo in oggetto (fg.38 part.11 sub.2 - P1) non risulta legittimato da alcuna pratica edilizia che ne attesti la regolarità ai sensi della Lg.47/85 e successive modifiche ; di fatto, non risulta alcuna pratica edilizia avente per oggetto l'edificato in esame ed il quartiere abitativo periziato.

Considerato inoltre che catastalmente, il fabbricato risultava essere un ex fabbricato rurale correttamente denunciato all'urbano nel 2010.

A livello urbanistico edilizio, pur avendo perso i requisiti di ruralità (e l'uso legato all'attività agricola poiché non vi risiede né un imprenditore agricolo né un coltivatore diretto), l'edificio di fatto, non avendo mai subito modifiche, ha mantenuto la destinazione d'uso agricola.

"La legge Regione Toscana n.1/2005 e successive modifiche stabilisce la necessità, per procedere alla

modifica della destinazione d'uso, del ricorso alla dichiarazione di inizio attività (art. 79 comma 1 lett c) anche laddove i mutamenti di destinazione d'uso non siano accompagnati da opere edilizie, il tutto con espresso rinvio alle tipologie disciplinate dall'art. 58 della stessa legge.

Orbene, tale ultima norma stabilisce che sono considerati mutamenti della destinazione d'uso i passaggi tra le categorie residenziale (lett. a) ed agricola (lett. h), talchè pare agevole concludere che laddove si realizzi una modifica nella destinazione dell'edificio da abitativa ad agricola o viceversa, si debba ricorrere al titolo abilitativo".

In virtù della normativa regionale vigente ed al fine di garantire una regolarità urbanistica edilizia al fabbricato in oggetto, anche in ragione di un eventuale decreto di trasferimento, si renderà necessario quindi presentare dovuta pratica edilizia (SCIA), finalizzata al cambio di destinazione d'uso delle u.i. da agricola a residenziale e/o accessoria, e calcolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione per le opere necessarie. (All.55)

Per quanto concerne inoltre la verifica dei requisiti tecnici di cui all'art.111 punto 4 del R.E.U., per quanto concerne ; "le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi."

Come evidenzia la tabella di verifica riportata nella tavola grafica n.56, i locali ad uso civile posti al piano primo risultano verificare il rapporto di 1/8, il tutto ad eccezione dei locali ingresso - soggiorno (3.72<4.36mq), cucina - pranzo (1.09<1.11mq), camera 1(1.06<1.79mq), camera 2 (0.95<1.71mq) e ripostiglio (0.96<1.15mq).

Il C.T.U., a seguito di incontro tecnico con la Direzione Edilizia Privata competente, precisa che il regolamento edilizio vigente consente deroghe alle quantità risultanti dall'applicazione dei rapporti aero-illuminanti di 1/8 di cui al punto 4 dell'art.111, sino ad un massimo di un rapporto di 1/14 (zone agricole - rif. art.111 punto 5).

Applicando quindi la deroga di cui sopra di 1/14, anche i locali di cui sopra risultano verificare i requisiti tecnici aero-illuminanti, senza alcun intervento di adeguamento necessario (ingresso-soggiorno ; 3.72>2.49mq, cucina-pranzo ; 1.09>0.63mq, camera 1 ; 1.06>1.02mq, ripostiglio ; 0.96>0.66mq).

Risulta far eccezione la camera 2 (0.95<0.98mq), dove invece si renderà necessario prevedere un intervento di adeguamento (così come evidenziato nella tavola grafica allegata - All.57), con la realizzazione di cabina armadio in cartongesso (sup.utile mq 1.12) e conseguente riduzione della sup.utile del locale (mq 12.60), il tutto per un rapporto aero-illuminante di progetto (0.95<0.90mq); il locale risulta così verificare il rapporto di legge.

Quindi i costi presumibilmente stimabili ad oggi e relativi quindi alla regolarizzazione della u.i. periziata, saranno pari ad ;

- onorario professionale per la redazione di SCIA finalizzata al cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale delle u.i. in oggetto, il tutto per un totale di € 1800,00 (esclusi diritti di segreteria e costi accessori) ;

- contabilizzazione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione finalizzati al cambio d'uso da agricolo a residenziale ; l'Ufficio tecnico del Comune di competenza comunque, fino a che non verrà presentata formalmente l' istanza di cui sopra, non sarà in grado di pronunciarsi formalmente ai fini della contabilizzazione degli stessi oneri e costo costruzione oltre ad eventuali sanzioni da corrispondere in relazione alle irregolarità riscontrate (importo di massima riferito alle u.i. del Lotto 2 - part.11 sub.2 abitazione P1 importo di massima ammonta a circa € 3.300,00)

- onorario professionale per la redazione e presentazione di di ABITABILITA' (mancante) corredata della doc. tecnica necessaria, il tutto per un totale di € 400,00+iva +c.n.p.(esclusi diritti segreteria ed onorari specifici della doc. tecnica specifica da allegare ad oggi non quantificabili).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'immobile 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.

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.259 e 261 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

Il C.T.U. tiene a precisare che ; il manufatto rilevato ad uso deposito, (dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51),posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2 (All.48-49), risulta realizzato nel 1984 e caratterizzato da una struttura metallica centinata a tutto sesto, con raggio di curvatura di m 2.50, con tamponamento metallico sul lato sud e in legno sul lato nord, entrambi con porta di accesso.

La struttura, autoportante, è stata realizzata su soletta in cls, con funzioni di ripartizione e pavimentazione del locale stesso. Altezza massima in mezzeria di m. 2.50.

Il manufatto risulta legittimato da Pratica 2002/C94/21 - Condono 1994 (Prot. 1645 del 01.03.1995) e relativa Concessione in sanatoria n.07/2002 rilasciata in data 08.11.2002 e relativa alla costruzione di loc. di deposito (rif. mapp. 259 - 13 del fg.38 - All.33).

Ad eccezione del loc. deposito (a cavallo fra i mapp.li 259 e 13_Lotto 2)regolarmente legittimato in atti, gli altri annessi temporanei e/o pseudopermanenti ad uso agricolo (serre e similari) presenti sui terreni periziati non risultano legittimati da alcun titolo abilitativo ed autorizzativo.

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.

Come riportato nella Concessione in sanatoria n.07/2002 di cui sopra, ai fini dell'attestazione dell'abitabilità od agibilità, occorrerà presentare la documentazione necessaria, come previsto dalla normativa vigente in materia urbanistico - edilizia.

Si renderà necessario pertanto prevedere onorario professionale per la redazione e presentazione di ABITABILITA' OD AGIBILITA' (mancante) corredata della doc.tecnica necessaria, il tutto per un totale di € 400,00+iva +c.n.p.(esclusi diritti segreteria ed onorari specifici della doc. tecnica specifica da allegare ad oggi non quantificabili).

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.254 e 256 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).



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.



BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

L'immobile 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.

Il terreno in oggetto, risulta identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.13 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44).

Il C.T.U. tiene a precisare che ; il manufatto rilevato ad uso deposito, (dim. di circa m. 30.20 * 5.05 per complessivi mq 152.51),posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2 (All.48-49), risulta realizzato nel 1984 e caratterizzato da una struttura metallica centinata a tutto sesto, con raggio di curvatura di m 2.50, con tamponamento metallico sul lato sud e in legno sul lato nord, entrambi con porta di accesso.

La struttura, autoportante, è stata realizzata su soletta in cls, con funzioni di ripartizione e pavimentazione del locale stesso. Altezza massima in mezzera di m. 2.50.

Il manufatto risulta legittimato da Pratica 2002/C94/21 - Condonò 1994 (Prot. 1645 del 01.03.1995) e relativa Concessione in sanatoria n.07/2002 rilasciata in data 08.11.2002 e relativa alla costruzione di loc. di deposito (rif. mapp. 259 - 13 del fg.38 - All.33).

Ad eccezione del loc. deposito (a cavallo fra i mapp.li 259 e 13_Lotto 2)regolarmente legittimato in atti, gli altri annessi temporanei e/o pseudopermanenti ad uso agricolo (serre e similari) presenti sui terreni periziati non risultano legittimati da alcun titolo abilitativo ed autorizzativo.



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.

Come riportato nella Concessione in sanatoria n.07/2002 di cui sopra, ai fini dell'attestazione dell'abitabilità od agibilità, occorrerà presentare la documentazione necessaria, come previsto dalla normativa vigente in materia urbanistico - edilizia.

Si renderà necessario pertanto prevedere onorario professionale per la redazione e presentazione di ABITABILITA' OD AGIBILITA' (mancante) corredata della doc. tecnica necessaria, il tutto come già descritto e contabilizzato nel quadro del bene 6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il CTU, considerata la diversa natura dei beni periziati (porzione di fabbricato ed terreni agricoli vari), ha ritenuto opportuno suddividerli in n.2 Lotti distinti fra loro, il tutto per agevolare le procedure di vendita.

In particolare ;

Lotto 1

- bene 1 ; appartamento ad uso abitativo, dislocato al piano terra ed loc. cantine (P.Sem.) (N.C.E.U. di Peccioli, fg.38 part.11 sub.1)
- bene 2 ; terreni agricoli con qualifica vigneto (N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp. 564 - 566)
- bene 3 ; terreni agricoli con qualifica seminativo (N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp. 567-569-571)

Lotto 2

- bene 4 ; appartamento ad uso abitativo, dislocato al piano primo (N.C.E.U. di Peccioli, fg.38 part.11 sub.2)
- bene 5 ; terreni agricoli con qualifica seminativo arborato (N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp. 259-261)
- bene 6 ; terreni agricoli con qualifica bosco ceduo (N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp. 254-256)
- bene 7 ; terreno agricolo con qualifica vigneto (N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp. 13)

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem. Trattasi di porzione abitativa (piano terra) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) attraverso modestissima striscia di cortile esclusivo (prospetto sud-est). Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo (prospetto nord) a comune con Lotto 2. Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, cucina - pranzo, studio, servizio igienico, due camere da letto collegate fra loro e wc di servizio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 110, oltre ad cantina adiacente (mq 14.62) con accesso indipendente da strada vicinale di accesso. Risulta far parte della u.i. civile, anche un'ampia porzione rurale del fabbricato (piano



seminterrato) ad uso cantina di complessivi mq 95.12, con accesso da resede esterno (part.11) ; a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciascun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4) Si precisa inoltre che, nella porzione ovest del soggiorno, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente il quartiere abitativo (Lotto 1) con altra u.i. civile posta al piano primo (identificata nel Lotto 2 della presente perizia - fg. 38 part.11 sub.2); in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro. Il quartiere abitativo (Lotto 1) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.1 (All.3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 11, Sub. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 191.897,55

Ai fini della valutazione dei beni, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

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 ed infine la 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.

Al fine della valutazione della u.i. in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adatteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

E' stata effettuata perciò un'indagine di mercato "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di imm.li simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati dalle Quotazioni Imm.ri Semestre 1[^]-2019 oltre ad aver consultato il Borsino Imm.re FIMAA 2017 e Osservatorio quotazioni imm.re on line, oltre ad annunci imm.ri on line. (All.37-38-39)

Per quanto concerne quindi il bene periziato, abbiamo prima proceduto ad un'individuazione del più probabile valore di mercato del bene classificandolo come appartamento facente parte di maggior fabbricato di vecchia costruzione (antecedente al 01.09.1967) imm.le non ristrutturato ; le dichiarazioni di conformità impiantistiche non state fornite al C.T.U. e gli impianti non risultano a norma.

Da un raffronto del mercato imm.re di zona di beni simili, è stato previsto un valore unitario al mq di circa €/mq 840.00, tenendo presente il contesto di quartiere in cui risulta inserito il fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione modesto della u.i. di vecchia costruzione e non ristrutturata.

Il valore unitario di €/mq sarà da considerarsi comprensivo del deprezzamento degli onorari necessari alla regolarizzazione del bene stesso ;

- onorario professionale per la redazione di SCIA - Lotto 1, finalizzata al cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale delle u.i. in oggetto, il tutto per un totale di € 1800,00 (esclusi



diritti di segreteria e costi accessori) ;

- contabilizzazione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione finalizzati al cambio d'uso da agricolo a residenziale (importo di massima riferito alle u.i. del Lotto 1 - part.11 sub.1 abitazione PT e cantine del P.Sem. importo di massima ammonta a circa € 4600,00)

- onorario professionale per la redazione e presentazione di di ABITABILITA'- Lotto 1 (mancante) corredata della doc. tecnica necessaria, il tutto per un totale di € 400,00+iva +c.n.p.(esclusi diritti segreteria ed onorari specifici della doc. tecnica specifica da allegare ad oggi non quantificabili).

- onorario professionale per redazione aggiornamento catastale di tipo "docfa" (n.2 planimetrie_€/cad 400,00) per € 800,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione € 55,00 x n.2).

- onorario professionale per redazione elaborato planimetrico e relativo elenco sub. per € 180,00.

Dovranno essere altresì previsti i costi di ;

- onorario professionale per redazione pratica edilizia SCIA (Lotto 1 e Lotto 2) per intervento di frazionamento u.i. esistenti mediante tamponamento del solaio interpiano (PT e P1), rimozione del vano scala a chiocciola interno e divisione resede esterno, oltre ad intervento adeguamento Lotto 1 (minimi abitabili fra camera 1 e 2) e Lotto 2 (verifica rapporto aero-illuminante camera 2), il tutto per € 1000,00 (esclusi diritti segreteria e spese accessorie);

- contabilizzazione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione finalizzati al frazionamento dei due quartieri abitativi (importo di massima riferito alla seconda u.i. costituita fra Lotto 1 e Lotto 2, importo di massima ammonta a circa € 3300,00/2 = € 1633.04 quota parte per ciascun lotto)

- onorario professionale per redazione di tipo di frazionamento e tipo mappale Lotto 1 e Lotto 2 (strumentale) ai fini della divisione in mappa del resede, compresa notifica presso Amm.ne competente, oltre alla rettifica della sagoma del fabbricato (aggiornamento mappa catastale) in quanto non corrispondente alle geometrie rilevate, oltre all'accampamento al N.C.E.U. del loc. deposito (Lotto 2), il tutto per € 1200,00 (esclusi costi di presentazione);

- onorario tecnico per picchettamento resede , per complessivi € 300,00 ;

COSTO OPERE DIVISIONE previste per la suddivisione in Lotti ; (All.40)

- installazione di botola calpestabile a pavimento in corrispondenza di varco solaio interpiano (PT e P1) che attualmente mette in collegamento i due quartieri abitativi e rimozione della scala a chiocciola interna presente ;

- intervento adeguamento dei minimi abitabili e creazione di nuovo vano disimpegno fra le due camere da letto (dis. mq 1.90), il tutto nel rispetto della verifica del rapporto aero-illuminante di legge (All.59);

- intervento di divisione reale del resede esterno, il tutto mediante posa di pali in ferro e rete a maglio sciolta (h=1.80 ml.), il tutto come riportato nel computo metrico allegato per un importo indicativo complessivo di circa € 2840,00.

Al valore di mercato, sarà applicata una decurtazione pari al 5% per rischio alluvionale, in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali.

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1. In particolare ; il mappale 564, risulta

posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 1110,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, oltre ad essere intercluso e privo di accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino) ; l'unico accesso indiretto, risulta attraverso altro terreno agricolo confinante (mapp.567) facente parte dello stesso Lotto 1. Il mappale 566 invece, risulta collocato a est della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 178,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino - imbocco su strada principale in corrispondenza del mapp.140) mediante altra strada vicinale sterrata. Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultano derivare dal mappale 111 (sup.originale mq 2330,00).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 564, Qualità Vigneto - Fg. 37, Part. 566, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 2.576,00

Trattasi di due terreni agricoli e facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I due terreni periziati (mapp.li 564 e 566 del fg.37), risultano far parte del Lotto 1.

Il contesto nel quale sono inseriti è prettamente di carattere agricolo - rurale, con la presenza di piccoli insediamenti residenziali sparsi.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

Al valore di mercato complessivo stimato dei due terreni classificati come vigneti (€/ha 23594,00 pari ad €/mq 2,3594), dovrà essere portato in detrazione il costo dell'onorario professionale necessario alla redazione e presentazione di procedura tipo "docte" per aggiornamento della qualità dei mappali periziati (€ 300,00 oltre iva+c.n.p.), oltre ad una decurtazione pari al 5% per rischio alluvionale, in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali, il tutto per un valore di circa €/mq 2.00.



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di tre terreni agricoli, con qualifica "seminativo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I tre terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1. In particolare ; - il mappale 567, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 672,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 569, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 1245,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino), oltre da resede esterno a comune (part.11). - il mappale 571 invece, risulta collocato ad est della cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 34,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, terreno intercluso, con accesso attraverso mapp. 107 di altra proprietà. Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i tre terreni risultavano derivare dal mappale 109 (attuali mapp. 569 - 571) e dal mappale 110 (attuale mapp. 567) per originari mq 3480,00.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 567, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 569, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 571, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 1.833,45
Trattasi di tre terreni agricoli e facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).
I terreni periziati (mapp.li 567-569 e 571 del fg.37), risultano far parte del Lotto 1.
Il contesto nel quale sono inseriti è prettamente di carattere agricolo - rurale, con la presenza di piccoli insediamenti residenziali sparsi.
Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.
In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.
La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.
La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.
In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

Al valore di mercato complessivo stimato dei tre terreni classificati come seminativi (€/ha 9892,00 pari ad €/mq 0.9892), andrà considerata una decurtazione pari al 5% per rischio alluvionale, in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali, il tutto per un valore pari di circa €/mq 0.9397.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.	228,64 mq	839,30 €/mq	€ 191.897,55	100,00%	€ 191.897,55
Bene N° 2 - Vigneto Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	1288,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.576,00	100,00%	€ 2.576,00
Bene N° 3 - Terreno Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	1951,00 mq	0,94 €/mq	€ 1.833,45	100,00%	€ 1.833,45
				Valore di stima:	€ 196.307,00

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo
 Trattasi di porzione abitativa (piano primo) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) mediante cortile esterno esclusivo(prospetto ovest). Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, loc. studio rialzato (con accesso diretto dall'ingresso - soggiorno mediante vano scale interno), loc. disimpegno e adiacente lavanderia ; da altro ampio disimpegno si accede rispettivamente ai locali cucina - pranzo, camera 1 e camera 2, oltre ad due servizi igienici e due loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 117, oltre a balcone esterno di accesso (prospetto ovest - mq 6.75). Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo(prospetto nord)a comune con Lotto 2 ; a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciascun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4) Si precisa inoltre che, nel loc. ripostiglio centrale,

è presente una scala a chiocciola che collega direttamente la u.i. del PT (Lotto 1-identificata nel fg.38 part.11 sub.1) con il quartiere abitativo periziato ; in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro. Il quartiere abitativo preso in esame (Lotto 2) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.2 (All.51).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 11, Sub. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 131.666,30

Ai fini della valutazione dei beni, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

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 ed infine la 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.

Al fine della valutazione della u.i. in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adoteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

E' stata effettuata perciò un'indagine di mercato "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di imm.li simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati dalle Quotazioni Imm.re Semestre 1^ -2019 oltre ad aver consultato il Borsino Imm.re FIMAA 2017 e Osservatorio quotazioni imm.re on line, oltre ad annunci imm.re on line. (All.37-38-39)

Per quanto concerne quindi il bene periziato, abbiamo prima proceduto ad un'individuazione del più probabile valore di mercato del bene classificandolo come appartamento facente parte di maggior fabbricato di vecchia costruzione (antecedente al 01.09.1967) imm.le non ristrutturato ; le dichiarazioni di conformità impiantistiche non state fornite al C.T.U. e gli impianti non risultano a norma.

Da un raffronto del mercato imm.re di zona di beni simili, è stato previsto un valore unitario al mq di circa €/mq 840.00, tenendo presente il contesto di quartiere in cui risulta inserito il fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione modesto della u.i. di vecchia costruzione e non ristrutturata.

Il valore unitario di €/mq sarà da considerarsi comprensivo del deprezzamento degli onorari necessari alla regolarizzazione del bene stesso ;

- onorario professionale per la redazione di SCIA finalizzata al cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale della u.i. in oggetto (Lotto 2), il tutto per un totale di € 1800,00 (esclusi diritti di segreteria e costi accessori) ;

- contabilizzazione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione finalizzati al cambio d'uso da agricolo a residenziale ; l'Ufficio tecnico del Comune di competenza comunque, fino a che non verrà presentata formalmente l'istanza di cui sopra, non sarà in grado di pronunciarsi formalmente ai fini della contabilizzazione degli stessi oneri e costo costruzione oltre ad eventuali sanzioni da corrispondere in relazione alle irregolarità riscontrate (importo di massima riferito alle u.i. del Lotto 2 - part.11 sub.2 abitazione P1



importo di massima ammonta a circa € 3.300,00)

- onorario professionale per la redazione e presentazione di di ABITABILITA' - Lotto 2 (mancante) corredata della doc. tecnica necessaria, il tutto per un totale di € 400,00+iva +c.n.p.(esclusi diritti segreteria ed onorari specifici della doc. tecnica specifica da allegare ad oggi non quantificabili).

- onorario professionale per redazione aggiornamento catastale di tipo "docfa" per complessivi € 400,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione € 55,00).

- onorario professionale per redazione elaborato planimetrico e relativo elenco sub., il tutto per un totale di € 180+iva +c.n.p.(salvo che la doc. tecnica sia stata già prodotta in occasione dell'aggiudicazione del Lotto 1).

Inoltre, in vista della suddivisione in Lotti, si prenderà di rif. la pratica di tipo di frazionamento necessaria alla divisione del resede esterno annesso al fabbricato (fg.38 part.11), ad oggi a comune per entrambe le u.i. abitative rispettivamente oggetto dei Lotti 1 e 2, il tutto in modo da eliminare ogni comunanza presente e facilitare così le operazioni di vendita dei singoli lotti, il tutto per un totale di € 1200+iva +c.n.p. (esclusi costi di presentazione e bolli) ed € 300.00+iva+c.n.p. per picchettamento resede (salvo che la doc. tecnica sia stata già prodotta in occasione dell'aggiudicazione del Lotto 1).

Il CTU, suggerisce in tal senso una proposta progettuale di divisione del resede esterno, da considerarsi comunque puramente indicativa - All.4)

Per quanto concerne invece la divisione dei due quartieri abitativi (Lotto 1 e 2) si renderà necessario ;

- onorario professionale per redazione pratica edilizia SCIA (Lotto 1 e Lotto 2) per intervento di frazionamento u.i. esistenti mediante tamponamento del solaio interpiano (PT e P1), rimozione del vano scala a chiocciola interno e divisione resede esterno, oltre ad intervento adeguamento Lotto 1 (minimi abitabili fra camera 1 e 2) e Lotto 2 (verifica rapporto aero-illuminante camera 2), il tutto per € 1000,00 (esclusi diritti segreteria e spese accessorie);

- contabilizzazione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione finalizzati al frazionamento dei due quartieri abitativi (importo di massima riferito alla seconda u.i. costituita fra i Lotto 1 e 2, importo di massima ammonta a circa € 3300,00, ripartiti in quota parte fra i due lotti per un tot. di € 1633,04).

COSTO OPERE DIVISIONE previste per la suddivisione in Lotti ;

- costi relativi all'int. di adeguamento per rapporto aero-illuminante (camera 2), il tutto mediante realizzazione di cabina armadio in cartongesso, infisso scorrevole esterno (dim. 0.70*2.10m.), rasatura e tinteggiatura delle nuove pareti per un totale di circa € 610,00 (vedi computi metrico allegato - All.58).

Al valore di mercato, sarà applicata una decurtazione pari al 5% per rischio alluvionale, in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "seminativo arborato", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 259, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 3250,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 261, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 540,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38,



Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato, terreno intercluso, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino) mediante altro terreno agricolo periziato (mapp.256). Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 12 (attuali mapp. 259-261), per originari mq 6790,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 259, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 261, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 14.307,25

Trattasi di due terreni agricoli e facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

I terreni periziati (mapp.li 259 e 261 del fg.38), risultano far parte del Lotto 2.

Il contesto nel quale sono inseriti è prettamente di carattere agricolo - rurale, con la presenza di piccoli insediamenti residenziali sparsi.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

Al valore di mercato complessivo stimato dei due terreni classificati come seminativi arborati, si è tenuto di conto della presenza del manufatto ad uso deposito di mq 152 circa e della sua potenzialità edilizia, posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2. (All.48-49)

Il manufatto infatti, risultando legittimo ai fini della Lg. 47/85, risulta assoggettabile ad un intervento di sostituzione edilizia con ricostruzione e cambio d'uso da agricolo a residenziale (così come da pratica edilizia già presentata dal soggetto esecutato rif. Permesso di costruire_Pratica 2009/P/02, Prot.n.1084 del 02.02.2009).

La pratica presentata dalla proprietà non ha avuto seguito né alcun rilascio autorizzato, ma di fatto è la prova della potenzialità edilizia del terreno periziato

Ragione per cui, è stato considerato il valore di mercato di €/ha 10768,00 pari ad €/mq 1.0768, per quanto concerne il terreno agricolo con qualifica di "seminativo arborato" ; per quanto riguarda invece il mapp.259, sul quale insiste il manufatto ad uso deposito (manufatto posto a cavallo fra il mapp. 259 ed 13), ed a seguito di indagine di mercato, sarà considerato un valore medio di €/mq 5.20, con rif. terreni agricoli di pari qualità, caratterizzati però dalla



presenza da manufatti e loc. accessori.

Al valore di mercato dei terreni, dovranno essere inoltre portati in detrazione ;

- il costo dell'onorario professionale necessario alla redazione e presentazione di procedura tipo "docte" per aggiornamento della qualità dei mappali periziati (€ 300,00 oltre iva+c.n.p.);
 - l'onorario professionale per la redazione e presentazione di tipo mappale (strumentale) per accampionamento del manufatto ad uso deposito posto a cavallo fra i mapp.li 259 ed 13, per complessivi € 1200,00+iva+c.n.p.;
 - l'onorario per redazione e presentazione di costituzione nuova planimetria catastale del manufatto ad uso deposito (oltre alla fusione dei due mappali 259 e 13 e attribuzione di nuovo identificativo), per € 400,00+iva+c.n.p. ;
 - onorario professionale per redazione e presentazione di attestazione di agibilità per € 400,00+iva+c.n.p.
 - decurtazione del 5% per rischio alluvionale, in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali.
- Pertanto, il valore di mercato finale medio applicato, comprensivo di quanto descritto poc'anzi rif. ai mapp. 259 ed 261, sarà di €/mq 3.77.

- **Bene N° 6** - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "bosco ceduo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 254, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 228,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.(All.51) Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 256, risulta collocato ad ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 70,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3. Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).(All.51) Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 109 sempre del fg.38 per originari mq 480,00.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 254, Qualità Bosco ceduo - Fg. 38, Part. 256, Qualità Bosco ceduo Valore di stima del bene: € 160,92
Trattasi di due terreni agricoli e facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).
I terreni periziati (mapp.li 254 e 256 del fg.38), risultano far parte del Lotto 2.
Il contesto nel quale sono inseriti è prettamente di carattere agricolo - rurale, con la presenza di piccoli insediamenti residenziali sparsi.
Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.
In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un



particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

Il valore di €/mq applicato ai due terreni classificati come bosco ceduo è di €/ha 1861,00 pari ad €/mq 0.1861 (rif. tab.VAM) e di €/mq 0.95 (rif. mercato imm.re), il tutto per un valore medio di €/mq di 0.565.

Al valore di mercato, sarà applicata una decurtazione pari al 5% per rischio alluvionale, in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali.

- **Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT**

Trattasi di un terreno agricolo, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 13, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento pressochè quadrilatera, superficie catastale mq 860.00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 13, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 3.085,68

Trattasi di terreno agricolo e facente parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24).

Il terreno periziato (mapp. 13 del fg.38), risultano far parte del Lotto 2.

Il contesto nel quale sono inseriti è prettamente di carattere agricolo - rurale, con la presenza di piccoli insediamenti residenziali sparsi.

Al fine della valutazione dei due terreni in esame, si prenderà di rif. i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.



La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Pertanto sono stati presi di rif. i valori VAM (annualità 2018 - anno applicazione 2019), valori invariati rispetto alla tab. VAM (annualità 2014_ pubblicazione BUR n.13 del 02/04/2014). (All.42)

Al valore di mercato complessivo stimato del terreno classificato come vigneto, si è tenuto di conto della presenza del manufatto ad uso deposito di mq 152 circa e della sua potenzialità edilizia, posizionato a cavallo fra i mapp. 259 e 13 del Lotto 2. (All.48-49)

Il manufatto infatti, risultando legittimo ai fini della Lg. 47/85, risulta assoggettabile ad un intervento di sostituzione edilizia con ricostruzione e cambio d'uso da agricolo a residenziale (così come da pratica edilizia già presentata dal soggetto esecutato rif. Permesso di costruire_Pratica 2009/P/02, Prot.n.1084 del 02.02.2009).

La pratica presentata dalla proprietà non ha avuto seguito né alcun rilascio autorizzato, ma di fatto è la prova della potenzialità edilizia del terreno periziato

Ragione per cui, è stato considerato il valore di mercato di €/ha 23594,00 pari ad €/mq 2.3594, per quanto concerne il terreno agricolo con qualifica di "vigneto" ; verrà inoltre tenuto di conto della presenza del manufatto ad uso deposito (manufatto posto a cavallo fra il mapp. 259 ed 13), ed a seguito di indagine di mercato (€/mq 5.20), sarà considerato un valore medio di €/mq 3.775, con rif. terreni agricoli di pari qualità, caratterizzati però dalla presenza da manufatti e loc. accessori, oltre ad una decurtazione del 5% per rischio alluvionale (in ragione della localizzazione dei terreni, posti in prossimità della cassa d'espansione del Fiume Era e con la probabilità di periodici fenomeni alluvionali.

Per quanto concerne inoltre la regolarizzazione del terreno in oggetto e del manufatto ad uso deposito di cui sopra (TMappale, doctc, docfa e abitabilità), si rimanda a quanto già precisato e contabilizzato al quadro del bene 5 del lotto 2, per un valore circa di €/mq di 3.58.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T- Primo	156,81 mq	839,66 €/mq	€ 131.666,30	100,00%	€ 131.666,30
Bene N° 5 - Terreno Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	3790,00 mq	3,78 €/mq	€ 14.307,25	100,00%	€ 14.307,25

Bene N° 6 - Bosco ceduo Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	298,00 mq	0,54 €/mq	€ 160,92	100,00%	€ 160,92
Bene N° 7 - Vigneto Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT	860,00 mq	3,59 €/mq	€ 3.085,68	100,00%	€ 3.085,68
Valore di stima:					€ 149.220,15



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

San Giuliano Terme, li 09/03/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carmignani Erica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di conferimento incarico (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale giuramento (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Doc. catastale Lotto 1 (estratto mappa, elenco sub., visure storiche e plan.catastale) (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Proposta divisione resede (part.11) a comune fra i due Lotti (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Istanza di accesso ai luoghi (Lotto 1 - 2) (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Schema rilievo celerimetrico Lotto 1 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Doc.fotografica e layuot fot. Lotto 1 (part.11) (Aggiornamento al 10/03/2020)



- ✓ N° 8 Altri allegati - Cert. notarile (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Iscrizione anti ventennio_reg.part.2898_1991 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Iscrizione anti ventennio_reg.part.967_94 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Iscrizione anti ventennio_reg.part.1724_97 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Criteri calcolo sup.convenzionata Borsino FIMAA 2017 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Trascrizione_reg.part.3146_1990 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Trascrizione_reg.part.3642_1991 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Trascrizione_reg.part.9546_1991 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verifica sussistenza eventuali formalità successive al pignoramento (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale pignoramento_Trascrizione_reg.part.10254_2019 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Atto pignoramento (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - T.Frazionamento n.179775_2012 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Estratto mappa impianto (fg.37-38) (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura storica terreni fg.38 part.11 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Istanza proroga termini del 10.01.2020 e autorizzazione G.E. (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Trascrizione_reg.part.6718_2015_servitù coattiva allagamento (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Proc. esproprio terreni per realizzazione cassa espansione e trascrizione reg.part.n.6717_2015 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Scheda tecnica scaldabagno Ariston_PRO_ECO EVO 80V/S (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Attestazione Agenzia Entrate (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Iscrizione_reg.part.n.6324_2006 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Iscrizione_reg.part.n.6325_2006 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Iscrizione_reg.part.n.2385_2018 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 30 Estratti di mappa - Estratto P.O. (Aggiornamento al 10/03/2020)

- ✓ N° 31 Altri allegati - Schedatura edificio n.95 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Estratto pericolosità media DCR_94/85 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Condonò C94/21/2002 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Pratica 2004/AS/245 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 35 Tavola del progetto - Tav.grafica stato attuale rilevato Lotto 1 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 36 Tavola del progetto - Tav.grafica verifica rapporto aero-illuminante (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Estratto Borsino FIMAA 2017 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Quotazioni OMI 1 Sem.2019 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Osservatorio quot. imm.ri on line (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Computo metrico estimativo_opere divisione_Lotto 1 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 41 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. mapp.564_566_fg.37 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Tab. VAM_2014 e 2019 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 43 Visure e schede catastali - T.Frazionamento n.178214_2012 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 44 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 45 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. mapp.li 567-569-571 fg.37 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 46 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. mapp.254-256 fg.38 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 47 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. mapp. 259-261 fg.38 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 48 Tavola del progetto - Plan.generale loc. deposito (localizzazione catastale) (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 49 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. loc. deposito (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 50 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. vigneto_mapp.13_fg.38 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 51 Visure e schede catastali - Doc. catastale Lotto 2 (estratto mappa, visure catastali, planimetria , elenco sub.) (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 52 Altri allegati - Schema rilievo Lotto 2 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 53 Ortofoto - Doc.fotografica e layout fot. Lotto 2 (part.11) (Aggiornamento al 10/03/2020)

- ✓ N° 54 Altri allegati - Scheda tecnica Caldaia SIME_Murelle Ev HE 25-30 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 55 Tavola del progetto - Tav.grafica stato attuale rilevato Lotto 2 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 56 Tavola del progetto - Tav.grafica verifica rapporto aero-illuminante (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 57 Tavola del progetto - Tav.grafica adeguamento rapporto aero-illuminante (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 58 Altri allegati - Computo metrico estimatico_Lotto 2 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 59 Tavola del progetto - Tav. adeguamento minimi abitabili_Lotto 1 (Aggiornamento al 10/03/2020)
- ✓ N° 60 Visure e schede catastali - T.Frazionamento 1997 (Aggiornamento al 10/03/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.
Trattasi di porzione abitativa (piano terra) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) attraverso modestissima striscia di cortile esclusivo (prospetto sud-est). Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo (prospetto nord) a comune con Lotto 2. Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, cucina - pranzo, studio, servizio igienico, due camere da letto collegate fra loro e wc di servizio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 110, oltre ad cantina adiacente (mq 14.62) con accesso indipendente da strada vicinale di accesso. Risulta far parte della u.i. civile, anche un'ampia porzione rurale del fabbricato (piano seminterrato) ad uso cantina di complessivi mq 95.12, con accesso da resede esterno (part.11); a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciasciun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4) Si precisa inoltre che, nella porzione ovest del soggiorno, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente il quartiere abitativo (Lotto 1) con altra u.i. civile posta al piano primo (identificata nel Lotto 2 della presente perizia - fg. 38 part.11 sub.2); in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro. Il quartiere abitativo (Lotto 1) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.1 (All.3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 11, Sub. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38 part.11 sub.1 e risulta inquadrato urbanisticamente in ambito di paesaggio collinare quale "Colline meridionali" (rif. art.10.2 N.T.A.) in prossimità delle casce di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30). L'edificio risulta classificato al n.95 come insediamento territoriale di tipo rurale sparso (rif. allegato 2 -Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano_2018), dove sono previsti i seguenti interventi edilizi; - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia di tipo D1. (All.31) L'edificio in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destrad del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a

pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico. Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto i beni periziati non risultano classificati come terreno.

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1. In particolare ; il mappale 564, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 1110,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, oltre ad essere intercluso e privo di accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino) ; l'unico accesso indiretto, risulta attraverso altro terreno agricolo confinante (mapp.567) facente parte dello stesso Lotto 1. Il mappale 566 invece, risulta collocato a est della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 178,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino - imbocco su strada principale in corrispondenza del mapp.140) mediante altra strada vicinale sterrata. Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultano derivare dal mappale 111 (sup.originale mq 2330,00). Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 564, Qualità Vigneto - Fg. 37, Part. 566, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp.564 e 566 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44). L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di tre terreni agricoli, con qualifica "seminativo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era



ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I tre terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1. In particolare ; - il mappale 567, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 672,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 569, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 1245,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino), oltre da resede esterno a comune (part.11). - il mappale 571 invece, risulta collocato ad est della cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 34,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, terreno intercluso, con accesso attraverso mapp. 107 di altra proprietà. Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i tre terreni risultavano derivare dal mappale 109 (attuali mapp. 569 - 571) e dal mappale 110 (attuale mapp. 567) per originari mq 3480,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 567, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 569, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 571, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.37 mapp.567-569 e 571 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44). L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo Trattasi di porzione abitativa (piano primo) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) mediante cortile esterno esclusivo(prospetto ovest). Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, loc. studio rialzato (con accesso diretto dall'ingresso - soggiorno mediante vano scale interno), loc. disimpegno e adiacente lavanderia ; da altro ampio disimpegno si accede rispettivamente ai locali cucina - pranzo, camera 1 e camera 2, oltre ad due servizi igienici e due loc. ripostiglio, il

tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 117, oltre a balcone esterno di accesso (prospetto ovest - mq 6.75). Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo (prospetto nord) a comune con Lotto 2 ; a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciasciun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4) Si precisa inoltre che, nel loc. ripostiglio centrale, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente la u.i. del PT (Lotto 1-identificata nel fg.38 part.11 sub.1) con il quartiere abitativo periziato ; in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro. Il quartiere abitativo preso in esame (Lotto 2) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.2 (All.51).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 11, Sub. 2, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38 part.11 sub.2 e risulta inquadrato urbanisticamente in ambito di paesaggio collinare quale "Colline meridionali" (rif. art.10.2 N.T.A.) in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30). L'edificio risulta classificato al n.95 come insediamento territoriale di tipo rurale sparso (rif. allegato 2 -Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano_2018), dove sono previsti i seguenti interventi edilizi ; - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia di tipo D1. (All.31) L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico. Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto i beni periziati non risultano classificati come terreno.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "seminativo arborato", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 259, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 3250,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato con alberature

sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 261, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 540,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato, terreno intercluso, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino) mediante altro terreno agricolo periziato (mapp.256). Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 12 (attuali mapp. 259-261), per originari mq 6790,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 259, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 261, Qualità Seminativo arborato

Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.259 e 261 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44). L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

- **Bene N° 6** - Bosco ceduo ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "bosco ceduo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 254, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 228,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.(All.51) Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 256, risulta collocato ad ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 70,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3. Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).(All.51) Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 109 sempre del fg.38 per originari mq 480,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 254, Qualità Bosco ceduo - Fg. 38, Part. 256, Qualità Bosco ceduo
- Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, risultano identificati al N.C.T. di Peccioli, fg.38



mapp.254 e 256 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risultano inseriti in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44). L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.

- **Bene N° 7** - Vigneto ubicato a Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT
Trattasi di un terreno agricolo, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 13, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento pressochè quadrilatera, superficie catastale mq 860.00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 13, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, risulta identificato al N.C.T. di Peccioli, fg.38 mapp.13 e come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18.11.2019 u.s, risulta inserito in "territorio rurale" a carattere non edificatorio, in prossimità delle casse di esondazione del Fiume Era (rif. art.9 N.T.A. - All.30-44). L'edificato in oggetto inoltre, così come riportato nella relazione geologica allegata al Permesso a Costruire n.02/2009 (mai rilasciato), è ubicato in zona pedecollinare lungo la sponda destra del Fiume Era, in corrispondenza di un gradone morfologico posto alla quota di circa 49 m.s.l.m. Dal punto di vista geologico, l'intero territorio comunale è stato oggetto di fenomeni di compressione e distensione legati a fasi eustatiche marine. Le zone che ricadono lungo le dorsali collinari, sono costituite da formazioni appartenenti al complesso neoautoctono, deposte successivamente alle principali fasi tettoniche, che hanno determinato il piegamento delle unità alloctone che costituiscono la catena appenninica. Tali formazioni sono collegate alle trasgressioni marine plioceniche, a cui è seguita la sedimentazione di depositi alluvionali nel pleistocene, legati all'attività fluviale che hanno avuto la loro origine nei Monti Pisani ed in Garfagnana. Le esondazioni di tali corsi d'acqua, hanno raggiunto le aree della Val D'Era attraversando la depressione del lago di Bientina. L'elaborazione dei dati ricavati dagli studi effettuati e attraverso le informazioni cartografiche di base, si precisa quanto segue ; -l'area ricade in Area di pericolosità idraulica media - moderata PI1 - in area di pericolosità idraulica 3a - pericolosità media (ai sensi del PTC) - in area PF1 quale area a pericolosità media e



moderata da processi geomorfologici di versante e da frana - in area a pericolosità geologica media di classe 3. - in area a pericolosità irrilevante (ai sensi della D.C.R. 230/94). - in area di pericolosità media ai sensi del D.C.R. 94/85. (All.32) Inoltre, il Comune di Peccioli è classificato dalle normative vigenti di carattere sismico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT-Psem.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 11, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	228,64 mq
Stato conservativo:	<p>La porzione abitativa periziata posta al piano terra, parte di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54. Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'imm.le in data 12.12.2019 u.s., il C.T.U. non rileva la presenza di particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale, fatta eccezione della presenza di umidità di risalita sulle pareti verticali (corrispondenza zoccolino battiscopa e nel primo metro di altezza delle pareti) nella zona giorno. Lo stato manutentivo e conservativo dei locali, se pur abitato, risulta modesto. Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, questi risultano funzionanti, ma sicuramente non adeguati alla vigente normativa in materia di sicurezza; si rileva la presenza di stufa a legna in alternativa all'ordinario impianto di riscaldamento a gas ed scaldabagno (servizio igienico). Al C.T.U. comunque non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la loro conformità e manutenzione periodica. Il servizio igienico e relativo antibagno risultano in condizioni di modesta manutenzione ed conservazione, così come gli infissi interni ed esterni. Nel suo complesso quindi, il quartiere abitativo in oggetto, presenta uno stato conservativo e manutentivo modesto. Per quanto concerne invece i loc. ad uso cantina posti al piano seminterrato, questi risultano presentare scarsa manutenzione e rilevante presenza di umidità. Lo stato manutentivo e conservativo dei locali (non presenta requisiti di abitabilità) risulta modesto. Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, risulta presente soltanto imp. elettrico funzionante, ma sicuramente non adeguato alla vigente normativa in materia di sicurezza. Non risultano presenti servizi igienici al piano seminterrato.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di porzione abitativa (piano terra) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) attraverso modestissima striscia di cortile esclusivo (prospetto sud-est). Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo (prospetto nord) a comune con Lotto 2. Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, cucina - pranzo, studio, servizio igienico, due camere da letto collegate fra loro e wc di servizio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 110, oltre ad cantina adiacente (mq 14.62) con accesso indipendente da strada vicinale di accesso. Risulta far parte della u.i. civile, anche un'ampia porzione rurale del fabbricato (piano seminterrato) ad uso cantina di complessivi mq 95.12, con accesso da resede esterno (part.11); a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciasciun Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4) Si precisa inoltre che, nella porzione ovest del soggiorno, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente il quartiere abitativo (Lotto 1) con altra u.i. civile posta al piano primo (identificata nel Lotto 2 della presente perizia - fg. 38 part.11 sub.2); in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro. Il quartiere abitativo (Lotto 1) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.1 (All.3).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'imm.le periziato, risulta occupato dal figlio dell'esecutata e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.		



Bene N° 2 - Vigneto			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 564, Qualità Vigneto - Fg. 37, Part. 566, Qualità Vigneto	Superficie	1288,00 mq
Stato conservativo:	I terreni identificati dai mappali 564 e 566 del fg.37 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato, risultano caratterizzati da uno stato conservativo e manutentivo buono, con periodica falciatura dell'erba.		
Descrizione:	<p>Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1. In particolare ; il mappale 564, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 1110,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, oltre ad essere intercluso e privo di accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino) ; l'unico accesso indiretto, risulta attraverso altro terreno agricolo confinante (mapp.567) facente parte dello stesso Lotto 1. Il mappale 566 invece, risulta collocato a est della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 178,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino - imbocco su strada principale in corrispondenza del mapp.140) mediante altra strada vicinale sterrata. Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultano derivare dal mappale 111 (sup.originale mq 2330,00).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli imm.li periziato, risulta utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 567, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 569, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 571, Qualità Seminativo	Superficie	1951,00 mq
Stato conservativo:	I terreni identificati dai mappali 567-569 ed 571 del fg.37 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato, risultano caratterizzati da uno stato conservativo e manutentivo buono, con periodica falciatura dell'erba.		
Descrizione:	<p>Trattasi di tre terreni agricoli, con qualifica "seminativo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I tre terreni periziati, risultano far parte del Lotto 1. In particolare ; - il mappale 567, risulta posizionato a ovest della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 672,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 569, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 1245,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino), oltre da resede esterno a comune (part.11). - il mappale 571 invece, risulta collocato ad est della cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma pressochè triangolare, superficie catastale mq 34,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.37, Qualità Seminativo, Classe 2.(All.3) Il terreno risulta incolto, terreno intercluso, con accesso attraverso mapp. 107 di altra proprietà. Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i tre terreni risultavano derivare dal mappale 109 (attuali</p>		

	mapp. 569 - 571) e dal mappale 110 (attuale mapp. 567) per originari mq 3480,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Gli imm.li periziati, risultano utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.

LOTTO 2

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano T-Primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 11, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	156,81 mq
Stato conservativo:	La porzione abitativa periziata posta al piano primo, parte di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54. Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'imm.le in data 12.12.2019 u.s., il C.T.U. non rileva la presenza di particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale, fatta eccezione della presenza di condensa interna e muffe superficiali sulle pareti verticali dei locali della zona notte ; si rileva inoltre la presenza di infiltrazioni da solaio di copertura (macchia su soffitto loc. ripostiglio centrale). Lo stato manutentivo e conservativo dei locali, se pur abitato, risulta modesto. Per quanto concerne invece gli impianti tecnologici, questi risultano funzionanti, ma sicuramente non adeguati alla vigente normativa in materia di sicurezza. Al C.T.U. comunque non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la loro conformità e manutenzione periodica ; dalla doc. fotografica effettuata, si rileva che sulla caldaia sia stata effettuata corretta revisione dal 2013 al 2019 compresi. Il servizio igienico e relativo antibagno risultano in condizioni di modesta manutenzione ed conservazione, così come gli infissi interni ed esterni in legno. Nel suo complesso quindi, il quartiere abitativo in oggetto, presenta uno stato conservativo e manutentivo modesto.		
Descrizione:	Trattasi di porzione abitativa (piano primo) di più ampio fabbricato rurale posto nel Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, Via del Molino n.54, con accesso diretto dalla pubblica via (ex strada vicinale delle Piagge e attuale Via del Molino) mediante cortile esterno esclusivo(prospetto ovest). Il quartiere abitativo, risulta costituito da un ampio ingresso in soggiorno, loc. studio rialzato (con accesso diretto dall'ingresso - soggiorno mediante vano scale interno), loc. disimpegno e adiacente lavanderia ; da altro ampio disimpegno si accede rispettivamente ai locali cucina - pranzo, camera 1 e camera 2, oltre ad due servizi igienici e due loc. ripostiglio, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 117, oltre a balcone esterno di accesso (prospetto ovest - mq 6.75). Il fabbricato risulta caratterizzato inoltre da cortile esterno esclusivo(prospetto nord) comune con Lotto 2 ; a tal proposito si precisa che, il resede esterno esclusivo all'intero fabbricato (fg.38 part.11), in vista della suddivisione in Lotti della presente perizia, dovrà essere frazionato in due porzioni esclusive (di consistenza pressochè simile) da assegnare a ciascuno Lotto, eliminando così ogni comunanza (vedi tav.grafica di divisione proposta dal CTU ed allegata alla presente. Tale proposta di divisione del resede sia da considerarsi puramente indicativa - All.4) Si precisa inoltre che, nel loc. ripostiglio centrale, è presente una scala a chiocciola che collega direttamente la u.i. del PT (Lotto 1-identificata nel fg.38 part.11 sub.1) con il quartiere abitativo periziato ; in caso di vendita, dovrà essere predisposta la rimozione della scala a chiocciola interna presente ed il tamponamento del vano di accesso nel solaio (fra PT e P1), il tutto al fine di rendere i due lotti indipendenti fra loro. Il quartiere abitativo preso in esame (Lotto 2) risulta identificato al N.C.E.U. di Peccioli, fg.38, part.11, sub.2 (All.51).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'imm.le periziato, risulta occupato dal figlio dell'esecutata e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.		



Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 259, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 261, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3790,00 mq
Stato conservativo:	I terreni identificati dai mappali 259 e 261 del fg.38 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato e alberature sparse(qualità denuncia in atti "seminativo arborato) , risultano caratterizzati da uno stato conservativo e manutentivo buono, con periodica falciatura dell'erba. Da precisare inoltre che, i confine sud - sud/ovest del mappale 261 ed il confine nord - nord/ovest del mappale 259 risultano in cattivo stato manutentivo, con presenza di arbusti e vegetazione sparsa non potata.		
Descrizione:	Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "seminativo arborato", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 259, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 3250,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 261, risulta collocato a ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 540,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Seminativo arborato, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato, terreno intercluso, con accesso indiretto dalla viabilità principale (Via del Molino) mediante altro terreno agricolo periziato (mapp.256). Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 12 (attuali mapp. 259-261), per originari mq 6790,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli imm.li periziati, risultano utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.		

Bene N° 6 - Bosco ceduo			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Bosco ceduo Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 254, Qualità Bosco ceduo - Fg. 38, Part. 256, Qualità Bosco ceduo	Superficie	298,00 mq
Stato conservativo:	I terreni identificati dai mappali 254-256 del fg.38 del N.C.T. di Peccioli, risultano caratterizzati dalla presenza di bosco ceduo di latifoglie con uno stato conservativo e manutentivo modesto. Per valutare lo stato delle piante presenti e un' eventuale necessità di potatura o meno, si suggerisce una perizia agronoma dettagliata. Da precisare inoltre che, il confine nord - nord/ovest del mappale 254 risulta in cattivo stato manutentivo, con presenza di arbusti e vegetazione sparsa non potata.		
Descrizione:	Trattasi di due terreni agricoli, con qualifica "bosco ceduo", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 254, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 228,00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3.(All.51) Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino). - il mappale 256, risulta collocato ad ovest della medesima cassa d'espansione, quale appezzamento dalla forma irregolare, superficie catastale mq 70,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Bosco ceduo, Classe 3. Il terreno risulta caratterizzato da bosco di latifoglie, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).(All.51) Prima della suddetta procedura di esproprio e come si evince dalla vecchia mappa di		

	impianto catastale (All.20), i due terreni risultavano derivare dal mappale 109 sempre del fg.38 per originari mq 480,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Gli imm.li periziati, risultano utilizzati dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.

Bene N° 7 - Vigneto			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via del Molino n.54, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 13, Qualità Vigneto	Superficie	860,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno identificato dal mappale 13 del fg.38 del N.C.T. di Peccioli, pur risultando incolti con finitura a prato e alberature sparse(qualità denuncia in atti "vigneto"), risulta caratterizzato da uno stato conservativo e manutentivo modesto, con scarsa pulizia e potatura degli arbusti e vegetazione presente.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo, con qualifica "vigneto", facenti parte del territorio rurale del Comune di Peccioli, Loc. Le Piagge, posti in prossimità della Cassa d'espansione del Fiume Era ed oggetto della procedura di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (All.24). I due terreni periziati, risultano far parte del Lotto 2. In particolare ; - il mappale 13, risulta posizionato a sud della cassa d'espansione e quale appezzamento pressochè quadrilatera, superficie catastale mq 860.00, identificato nel N.C.T. del Comune di Peccioli, fg.38, Qualità Vigneto, Classe 2.(All.51) Il terreno risulta rifinito a prato con alberature sparse, con accesso diretto dalla viabilità principale (Via del Molino).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La u.i. periziata, risulta utilizzata dal soggetto esecutato e relativo nucleo familiare. Il C.T.U., ha fatto richiesta di documentazione legittimante l'occupazione dello stesso, ma non ci è stata fornita alcuna documentazione da parte della proprietà.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT-PSEM.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136789
N° raccolta: 13804
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136791
N° raccolta: 13805
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)



Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %



Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136789
N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)



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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

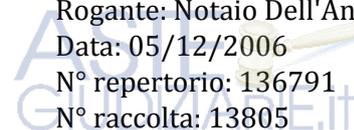
Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805



Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Livorno il 30/08/2018
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1
Importo: € 558.315,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 279.157,60
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)
Data: 30/08/2018
N° repertorio: 1165
N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019
Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO T-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 11/12/2006
Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)



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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

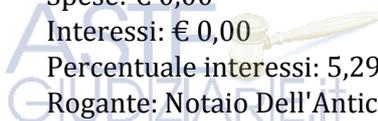
Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio



Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni



- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

BENE N° 6 - BOSCO CEDUO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136791

N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018

Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567.
(All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567.
(All.16)



BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DEL MOLINO N.54, PIANO PT

Iscrizioni

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26322 - Reg. part. 6324

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,296 %

Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio

Data: 05/12/2006

N° repertorio: 136789

N° raccolta: 13804

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part.11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.27)

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

Iscritto a Livorno il 11/12/2006

Reg. gen. 26323 - Reg. part. 6325

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00



Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 136791
N° raccolta: 13805

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564 (ex part.111), part.566 (ex part.111), part.567 (ex part. 110), part. 569 (ex part. 109), part. 571 (ex part. 109), fg.38 part. 13, part. 254 (ex part.109), part. 256 (ex part. 109), part. 259 (ex part.12), part.261 (ex part. 12), oltre a part. 11 subb. 1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.28)

- **Ipoteca conc.amm.va/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Livorno il 30/08/2018
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1

Importo: € 558.315,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 279.157,60

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Pubblico Uff. Agenzia delle Entrate di Roma (RM)

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1165

N° raccolta: 8718

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.29)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento il 20/09/2019

Reg. gen. 15094 - Reg. part. 10254

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente pregiudizievole ha per oggetto le u.i. pignorate ; fg.37 part.564, part.566, part.567, part. 569, part. 571, fg.38 part. 13, part. 254, part. 256, part. 259, part.261 oltre ad part.11 subb.1-2, il tutto in conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.16)

