

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.
promossa da

contro



Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T ..8	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T10	
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	11
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	12
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	13
Lotto Unico.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	15
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	15
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	15
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	15
Titolarità	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	17
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	18
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	18



Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	19
Confini	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	20
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	20
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	20
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	21
Consistenza.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	21
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	22
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	22
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	34
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	37



Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	38
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	39
Dati Catastali	40
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	42
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	43
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	43
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	43
Stato conservativo	44
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	44
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	45
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	45
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	45
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	46

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....46

Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....47

Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....47

Caratteristiche costruttive prevalenti.....47

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....47

Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....48

Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....49

Stato di occupazione49

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T49

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....49

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T50

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....50

Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....51

Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....51

Provenienze Ventennali52

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T52

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....54

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T56

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....58

Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....60



Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	62
Formalità pregiudizievoli	65
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	65
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	66
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	67
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	69
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	70
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	72
Normativa urbanistica	73
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	73
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	73
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	74
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	74
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	74
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	74
Regolarità edilizia	75
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	75
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	75
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	76
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	78

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	78
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	78
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	78
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	78
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	79
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	79
Stima / Formazione lotti.....	79
Riepilogo bando d'asta.....	89
Lotto Unico	89
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.	94
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 415.400,00	94
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	101
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	101
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	101
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	102
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	103
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	104
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T.....	105



All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Cavallini Diana, con studio in Via Alcide De Gasperi, 12 - 56022 - Castelfranco di Sotto (PI), email dianacavallini@virgilio.it, Tel. 0571 478 040 , Fax 0571 478 040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T (Coord. Geografiche: 43°17'44.39"N - 10°50'53.73"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T (Coord. Geografiche: 43°17'44.39"N - 10°50'53.73"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T (Coord. Geografiche: 43°17'44.39"N - 10°50'53.73"E)
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T (Coord. Geografiche: 43°17'44.39"N - 10°50'53.73"E)
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T (Coord. Geografiche: 43°17'44.39"N - 10°50'53.73"E)
- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T (Coord. Geografiche: 43°17'44.39"N - 10°50'53.73"E)

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO --- , SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene è un terreno a bosco di superficie totale di circa 2.37.10 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi.

La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola.

Il bene è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 24, 28, 30, 37 e 40, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3); ed è così ripartito:

- l'appezzamento maggiore, di superficie di 2.02.00 ha, identificato dalle part. n. 24, 28, 30 e 40 del foglio 48, ha una giacitura collinare, ed è posto in prossimità del confine ovest dell'intera proprietà nella fascia di terreno dove si trovano il Botro Caldana e il Botro Sant'Elena.

- il restante appezzamento minore, di superficie 35.10 are, identificato dalla particella n. 37 dello stesso foglio, ha una giacitura giacitura collinare, ed è posto nella zona centra della superficie territoriale, immediatamente a



sud dei fabbricati.

Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione.

Il bosco è costituito in prevalenza da piante latifoglie sempreverdi, ma anche da piante caducifoglie, che formano la tipica macchia mediterranea (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Tra le piante sempreverdi sono presenti il leccio (*Quercus ilex*), il corbezzolo (*Arbutus unedo*), le eriche (*Erica*), e vari tipi di ginepro (*Juniperus*); mentre tra le caducifoglie la roverella (*Quercus pubescens*), il carpino (*Carpinus*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), ecc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte esecutata con racc. a.r. in data 16-02-2023 n. 15048299967-5 (***) , con racc. internazionale in data 16-02-2023 codice RC265449244IT (***) e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 20-02-2023 identificativo messaggio: opec2114.20230220094703.111167.37.1.211@sicurezza postale.it.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene è un terreno a seminativo di superficie totale di circa 16.30.40 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomaranace in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi.

La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola.

Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39 e 44, è costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e si sviluppa circondando la porzione di proprietà in cui insistono i fabbricati (BENI 4, 5 e 6) e i terreni a oliveto (BENE N. 3).

Il seminativo ha una giacitura collinare con pendenze che in alcune zone sono più accentuate ed in altre più dolci (FOTO N. 3, 4, 5 E 6 - ALLEGATO N. 1); la struttura del terreno, da un esame a vista, risulta in alcune zone argilloso mentre in altre sabbioso. Sulla superficie si è notata la presenza di "ciottoli di alabastro" affioranti in quanto nella zona, in precedenza, era presente una cava a cielo aperto di alabastro.

Sul terreno inoltre è presente:

- una vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee di varie età;
- alcune piante da frutto di età e varietà diversa per il fabbisogno familiare (particella 35/p);
- una strada sterrata, con alcune piante di cipresso ai lati, presente sulla particella n. 33 che consente l'accesso all'intera proprietà; detta strada si diparte dalla via Vicinale di Stilano e attraversa la confinante particella n. 36 (proprietà di terzi) gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza (ALLEGATO N. 8);
- una tettoia che insiste sulla part. n. 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa 4,5 mt x 11,5 mt, utilizzata per il ricovero di cavalli.

Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione.

Il terreno veniva coltivato con colture autunno-vernine (grano, avena ecc.) e trifoglio fino a circa 3/4 anni fa. Si precisa che i terreni sono interessati da un passaggio di elettrodotto a media tensione che attraversa le particelle catastali n. 26, 32, 33 e 35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte eseguita con racc. a.r. in data 16-02-2023 n. 15048299967-5 (***) , con racc. internazionale in data 16-02-2023 codice RC265449244IT (***) e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 20-02-2023 identificativo messaggio: opec2114.20230220094703.111167.37.1.211@sicurezzapostale.it.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO --- , SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene è un terreno a oliveto di superficie totale di circa 2.51.00 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi.

La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola.

Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 32/p e 35/p, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è così ripartito (FOTO N. 7, 8, 9 e 10 - ALLEGATO N. 1):

- l'appezzamento maggiore, di superficie di 1.76.00 ha, identificato da porzione della part. n. 32 del foglio 48, ha una giacitura collinare (con pendenza da nord verso sud), ed è posto nella zona centrale della superficie territoriale, immediatamente a ovest dei fabbricati.

- il restante appezzamento minore, di superficie 75.00 are, identificato da porzione della part. n. 35 dello stesso foglio, ha una giacitura collinare ed è posto immediatamente a est dei fabbricati in fregio alla strada sterrata di accesso alla proprietà (ricadente sul BENE N. 2).

Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione.

L'oliveto, per un totale di circa 550 piante, ha un'età di circa 15-20 anni, con sestri d'impianto di circa 6 x 6 m. Le varietà coltivate sono Frantoio, Maurino, Leccino e Pendolino sono quelle maggiormente diffuse in Toscana e sono le più idonee alla produzione dell'olio. I sistemi di allevamento adottati sono a "vaso policonico", con 3-4 rami che partono dal tronco.

Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento.

Sull'appezzamento minore si trovano:

- un laghetto a forma circolare di piccole dimensioni, il cui diametro è di circa 10 mt, ubicato in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'appezzamento;

- una cabina elettrica prefabbricata, a pianta regolare, con dimensioni di circa 3,00 m x 3,00 m, della superficie coperta di circa 9 mq, a due piani fuori terra, per una superficie totale di circa 24 mq, dell'altezza di circa 8,00 m. Allo stato attuale il manufatto risulta inutilizzato, poiché la sua origine, con buone probabilità, risale all'attività di estrazione dell'alabastro effettuata sui terreni oggetto di esecuzione in epoca precedente;
- alcuni pali a sostegno di linea elettrica aerea (elettrodotto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte eseguita con racc. a.r. in data 16-02-2023 n. 15048299967-5 (***), con racc. internazionale in data 16-02-2023 codice RC265449244IT (***) e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 20-02-2023 identificativo messaggio: opec2114.20230220094703.111167.37.1.211@sicurezzapostale.it

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene è una porzione di fabbricato rurale, con relativo resede pertinenziale, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi.

La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola.

Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata ad abitazione e il resede pertinenziale. Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 1 (ALLEGATO n. 4).

L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt, a due piani fuori terra è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna (TAVOLA N. 1.2).

Il bene in oggetto, ubicato nella porzione sud del descritto fabbricato, destinato ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo è composto come segue:

- al piano terra da una cucina, da un vano ad uso pranzo/soggiorno e da un salone oltre a due ripostigli di cui uno posto sotto le scale di accesso al piano superiore;

- al piano primo, con accesso dalle scale anzidette, da due camere, da un disimpegno notte, un ripostiglio/armadi e un servizio igienico diviso in locali (TAVOLA N. 2).

Costituisce pertinenza esclusiva di quanto descritto un resede della superficie di circa 2.316 mq che circonda anche i restanti BENI N. 5 e N. 6.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte eseguita con racc. a.r. in data 16-02-2023 n. 15048299967-5 (***), con racc. internazionale in data 16-02-2023 codice RC265449244IT (***), e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 20-02-2023 identificativo messaggio: opec2114.20230220094703.111167.37.1.211@sicurezzapostale.it.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene è una porzione di fabbricato rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola.

Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata in parte come magazzino/locali di sgombero (il piano terra) e in parte non utilizzata (il piano primo). Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 2 (ALLEGATO n. 4).

L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt (TAVOLA 1.2), a due piani fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna.

Il bene in oggetto corrisponde alla parte di edificio in cattivo stato di manutenzione i cui lavori di ristrutturazione, previsti con pratiche edilizie presentate in Comune nell'anno 2003 (ALLEGATO N. 12), sono rimasti incompiuti. Il bene è composto come segue (TAVOLA N. 2):

- al piano terra da quattro vani utilizzati a magazzino/locale di sgombero oltre a un ripostiglio;
- al piano primo, cui si accede dalle scale ricomprese nel BENE N. 4 (Sub. 1), da due ampi vani non utilizzati oltre a un ulteriore vano (privo di luce diretta) anch'esso non utilizzato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte esecutata con racc. a.r. in data 16-02-2023 n. 15048299967-5 (***), con racc. internazionale in data 16-02-2023 codice RC265449244IT (***) e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 20-02-2023 identificativo messaggio: opec2114.20230220094703.111167.37.1.211@sicurezzapostale.it.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene è un manufatto rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi.

La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola.

Il bene in oggetto è un manufatto pertinenziale rurale ed è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 3 ALLEGATO n. 4.

Il manufatto è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 28, 29, 30, 31 e 32 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

L'intero edificio, ad un piano fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna.

Il manufatto, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 6,95 mt x 8,10 mt (TAVOLA N. 1.2) per una superficie coperta di circa 56 mq, è ubicato a est del fabbricato principale. Il bene è destinato al ricovero di mezzi tecnici agricoli ed è composto da un unico locale avente un'altezza media di circa 6,00 mt (TAVOLA N. 2).

Il bene è caratterizzato dalla presenza di tre ampie aperture poste sui lati nord, sud e ovest.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO N. 7) alla parte esecutata con racc. a.r. in data 16-02-2023 n. 15048299967-5 (***), con racc. internazionale in data 16-02-2023 codice RC265449244IT (***) e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 20-02-2023 identificativo messaggio: opec2114.20230220094703.111167.37.1.211@sicurezzapostale.it.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T
- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non sono riportate le seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta a VOLTERRA il 09/12/2022, Reg. gen. 11298, Reg. part. 1658 a favore di *** contro l'esecutata *** e il coniuge *** deceduto in data 29/09/2007.

Si rileva che l'ipoteca oggetto è stata iscritta successivamente alla certificazione notarile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non sono riportate le seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta a VOLTERRA il 09/12/2022, Reg. gen. 11298, Reg. part. 1658 a favore di *** contro l'esecutata *** e il coniuge *** deceduto in data 29/09/2007.

Si rileva che l'ipoteca oggetto è stata iscritta successivamente alla certificazione notarile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non sono riportate le seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta a VOLTERRA il 09/12/2022, Reg. gen. 11298, Reg. part. 1658 a favore di *** contro l'esecutata *** e il coniuge *** deceduto in data 29/09/2007.

Si rileva che l'ipoteca oggetto è stata iscritta successivamente alla certificazione notarile.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non sono riportate le seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta a VOLTERRA il 09/12/2022, Reg. gen. 11298, Reg. part. 1658 a favore di *** contro l'esecutata *** e il coniuge *** deceduto in data 29/09/2007.

Si rileva che l'ipoteca oggetto è stata iscritta successivamente alla certificazione notarile.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non sono riportate le seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta a VOLTERRA il 09/12/2022, Reg. gen. 11298, Reg. part. 1658 a favore di *** contro l'esecutata *** e il coniuge *** deceduto in data 29/09/2007.

Si rileva che l'ipoteca oggetto è stata iscritta successivamente alla certificazione notarile.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non sono riportate le seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta a VOLTERRA il 09/12/2022, Reg. gen. 11298, Reg. part. 1658 a favore di *** contro l'esecutata *** e il coniuge *** deceduto in data 29/09/2007.

Si rileva che l'ipoteca oggetto è stata iscritta successivamente alla certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

- ***
- ***

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

- *** (Proprietà 3/4)
- *** (Proprietà 1/4)

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del *** , deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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





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

- ***



Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T



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

- ***
- ***



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



Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***



- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

- ***

- ***

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

- ***

- ***

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***

- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

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

- ***

- ***



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

- ***
- ***

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***,
deceduto in data 29/09/2007.

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
-- , SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T**

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

- ***
- ***

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

- ***
- ***

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***,
deceduto in data 29/09/2007.



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

La porzione maggiore del bosco, costituito dalle particelle n. 24, 28, 30 e 40, confina, nel suo insieme, a nord e a ovest con il Botro della Caldana (confine tra i fogli di mappa n. 31 e 48); a sud con il Botro Sant'Elena (confine tra i fogli di mappa n. 47 e 48), a est con le particelle n. 26, 31, 32 e 39 (BENE N. 2 OGGETTO DI PROCEDURA).

La porzione minore del bosco, costituito dalla particella n. 37 del foglio di mappa n. 48 confina a nord con le particelle 35 (BENE N. 2) e 32 (BENE N. 3); sui restanti lati confina con la particella 32 (BENE N. 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il seminativo, costituito dalle particelle n. 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39 e 44, confina, a nord con una diramazione del Botro della Caldana; a sud con il Botro Sant'Elena e con le particelle n. 89, 104, 106, 52, 53, 36, 55 e 87; a est con la particella n. 104; a ovest con le particelle 24, 28, 30 e 40 (BENE N. 1 OGGETTO DI PROCEDURA).

Si precisa che i BENI 3, 4, 5 e 6 ricadono internamente al seminativo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

L'appezzamento maggiore dell'oliveto, presente su porzione della part. n. 32, confina, a nord con la particella n. 26 (BENE N. 2); a est con la particella n. 33, 35 e 107 (BENI 2 e 4); a sud con la restante porzione della part. 32 (BENE N. 2) e la part. 37 (BENE N. 1); a ovest con la restante porzione della part. 32 (BENE N. 2).

L'appezzamento minore dell'oliveto, presente su porzione della part. n. 35, confina, a nord con la particella n. 33 (BENE N. 2); a est con la particella n. 104 e 106 (non oggetto di procedura); a sud con la restante porzione della part. 35 (BENE N. 2) a ovest con la part. 107 (BENE 4).

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

La particella n. 107, del foglio 48, su cui insiste il bene in oggetto confina a nord con la part. 33 (BENE N. 2); a sud e ad est con la part. 35 (BENI N. 2 e 3); a ovest con la part. 32 (BENE N. 3).

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

La particella n. 107, del foglio 48, su cui insiste il bene in oggetto confina a nord con la part. 33 (BENE N. 2); a sud e ad est con la part. 35 (BENI N. 2 e 3); a ovest con la part. 32 (BENE N. 3).

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

La particella n. 107, del foglio 48, su cui insiste il bene in oggetto confina a nord con la part. 33 (BENE N. 2); a sud e ad est con la part. 35 (BENI N. 2 e 3); a ovest con la part. 32 (BENE N. 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (Bosco)	23710,00 mq	23710,00 mq	1,00	23710,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				23710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (Seminativo)	163040,00 mq	163040,00 mq	1,00	163040,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				163040,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163040,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (Oliveto)	25100,00 mq	25100,00 mq	1,00	25100,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	25100,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25100,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Rurale	168,00 mq	222,00 mq	1,00	222,00 mq	3,25 m	T-1
Resede	2316,00 mq	2316,00 mq	0,02	46,32 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				268,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato Rurale	203,00 mq	238,00 mq	1,00	238,00 mq	3,25 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				238,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Manufatto Rurale	43,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	5,80 m	T

Totale superficie convenzionale:	56,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	56,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANZE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 37 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.35.10 Reddito dominicale € 1,81 Reddito agrario € 0,54
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 28 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.64.70 Reddito dominicale € 1,34 Reddito agrario € 1,00
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 30

		<p>Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.89.80 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 1,39</p>
<p>Dal 01/10/1971 al 13/12/2007</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 40 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.33.00 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,51</p>
<p>Dal 01/10/1971 al 13/12/2007</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 24 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 0.14.50 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,15</p>

Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 28 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.64.70 Reddito dominicale € 10,02 Reddito agrario € 11,70
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 37 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.35.10 Reddito dominicale € 5,44 Reddito agrario € 6,34
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 30 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.89.80 Reddito dominicale € 13,91 Reddito agrario € 16,23
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 40 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.33.00 Reddito dominicale € 5,11 Reddito agrario € 5,97
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 24 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.14.50 Reddito dominicale € 2,25 Reddito agrario € 2,62
Dal 03/04/2008 al 23/11/2020		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 37 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.35.10 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 1,27
Dal 03/04/2008 al 23/11/2020		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 24 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 0.14.50 Reddito dominicale € 0,37

		Reddito agrario € 0,15
Dal 03/04/2008 al 23/11/2020		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 40 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.33.00 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,51
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 28, Porz. AB Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.55.70 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,86
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 28, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,63
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 30, Porz. AB Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.69.80 Reddito dominicale € 1,44 Reddito agrario € 1,08
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 30, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.20.00 Reddito dominicale € 3,10 Reddito agrario € 3,62
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 40, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.38 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,79
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 24, Porz. AA Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 0.10.41 Reddito dominicale € 0,27

		Reddito agrario € 0,11
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 40, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.28.62 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,44
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 24, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.09 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,74
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 37, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.32.58 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,50
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 37, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.02.37 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,73
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 37, Porz. AC Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 0.00.15 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,04

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- p***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

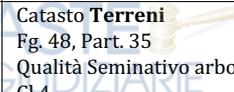
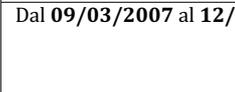
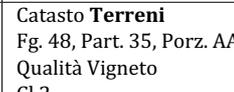
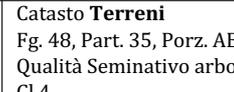
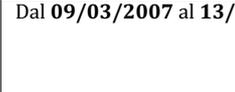
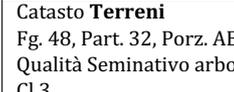
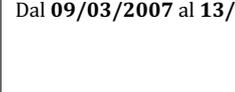
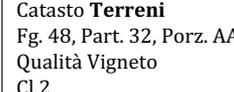
**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA ,
EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/01/1976		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.81.70 Reddito dominicale € 14,08 Reddito agrario € 14,08
Dal 01/10/1971 al 09/03/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.13.70 Reddito dominicale € 79,59 Reddito agrario € 79,59
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 33 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.29.20 Reddito dominicale € 1,51 Reddito agrario € 0,75
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 25 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.09.40 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,10

		
<p>Dal 01/10/1971 al 13/12/2007</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 29 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 0.03.90 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,04</p> 
<p>Dal 01/10/1971 al 23/11/2020</p> 		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.15.40 Reddito dominicale € 78,66 Reddito agrario € 78,66</p> 
<p>Dal 01/10/1971 al 12/05/2023</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 31 Qualità Seminativo</p>



		<p>Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.45.90 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 3,56</p>
<p>Dal 01/10/1971 al 12/05/2023</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 44 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.02.90 Reddito dominicale € 0,45 Reddito agrario € 0,52</p>
<p>Dal 01/10/1971 al 12/05/2023</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 27 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.23.60 Reddito dominicale € 3,66 Reddito agrario € 3,66</p>

 Dal 01/10/1971 al 12/05/2023		 Catasto Terreni Fg. 48, Part. 39 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.96.30 Reddito dominicale € 14,92 Reddito agrario € 17,41
 Dal 13/01/1976 al 09/03/2007		 Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.41.10 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 10,93
 Dal 09/03/2007 al 12/12/2007		 Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.07.00 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 2,17
 Dal 09/03/2007 al 13/12/2007		 Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.34.10 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 10,39
 Dal 09/03/2007 al 13/12/2007		 Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.00.70 Reddito dominicale € 77,58 Reddito agrario € 77,58
 Dal 09/03/2007 al 13/12/2007		 Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.00



		<p>Reddito dominicale € 3,02 Reddito agrario € 4,03</p>
Dal 12/12/2007 al 03/04/2008		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 29 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.03.90 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,70</p>
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.13.70 Reddito dominicale € 79,59 Reddito agrario € 79,59</p>
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.41.10 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 10,93</p>
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.40 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,70</p>
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.29.20 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 5,28</p>
Dal 03/04/2008 al 23/11/2020		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 29 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 0.03.90 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,04</p>
Dal 03/04/2008 al 23/11/2020		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 25, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.01.40 Reddito dominicale € 0,04</p>



		Reddito agrario € 0,01
Dal 03/04/2008 al 23/11/2020		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 25, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.08.00 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 1,45
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.34.10 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 10,39
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.07.00 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 2,17
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.00.70 Reddito dominicale € 77,58 Reddito agrario € 77,58
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,72
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.25.20 Reddito dominicale € 1,30 Reddito agrario € 0,65
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.00 Reddito dominicale € 3,02

		Reddito agrario € 4,03
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 29 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.03.90 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,70
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 26, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.39 Reddito dominicale € 0,79 Reddito agrario € 1,05
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 26, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10.12.01 Reddito dominicale € 78,40 Reddito agrario € 78,40
Dal 23/11/2020 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.40 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,70

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del Sig. ***, deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/01/1976		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.81.70

		<p>Reddito dominicale € 14,08 Reddito agrario € 14,08</p>
Dal 01/10/1971 al 09/03/2007		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.13.70 Reddito dominicale € 79,59 Reddito agrario € 79,59</p>
Dal 13/01/1976 al 09/03/2007		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.41.10 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 10,93</p>
Dal 09/03/2007 al 12/12/2007		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.07.00 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 2,17</p>
Dal 09/03/2007 al 13/12/2007		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.00 Reddito dominicale € 3,02 Reddito agrario € 4,03</p>
Dal 09/03/2007 al 13/12/2007		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.00.70 Reddito dominicale € 77,58 Reddito agrario € 77,58</p>
Dal 09/03/2007 al 13/12/2007		<p>Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.34.10 Reddito dominicale € 10,39</p>



		Reddito agrario € 10,39
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.41.10 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 10,93
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.13.70 Reddito dominicale € 79,59 Reddito agrario € 79,59
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.07.00 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 2,17
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 35, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.34.10 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 10,39
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.00.70 Reddito dominicale € 77,58 Reddito agrario € 77,58
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.00 Reddito dominicale € 3,02 Reddito agrario € 4,03
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.25.20 Reddito dominicale € 1,30

		Reddito agrario € 0,65
Dal 03/04/2008 al 12/05/2023		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 32, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,72

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA, EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.26.30
Dal 12/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.26.30 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 4,75
Dal 03/04/2008 al 28/11/2001		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.26.30

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 29/12/2014 al 12/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 107, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 291 mq Rendita € 290,66 Piano T-1

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.26.30
Dal 12/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.26.30 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 4,75
Dal 03/04/2008 al 28/11/2001		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.26.30

Dal 29/12/2014 al 12/05/2023	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 107, Sub. 2 Categoria F2 Piano T-1
------------------------------	---

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- ***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.26.30
Dal 12/12/2007 al 03/04/2008		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.26.30 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 4,75
Dal 03/04/2008 al 28/11/2001		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 34 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.26.30
Dal 29/12/2014 al 12/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 107, Sub. 3

	Categoria F2 Piano T
--	-------------------------

Si rileva che, ad oggi, tutte le visure catastali degli immobili risultano con la seguente intestazione:

- ***
- p***

Detta situazione scaturisce dalla mancata esecuzione degli adempimenti a seguito della morte del ***, deceduto in data 29/09/2007.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	24		AA		Pascolo cespugliato	U	0.10.41 mq	0,27 €	0,11 €	
48	24		AB		Seminativo	3	0.04.09 mq	0,63 €	0,74 €	
48	28		AA		Seminativo	3	0.09.00 mq	1,39 €	1,63 €	
48	28		AB		Bosco ceduo	4	0.55.70 mq	1,15 €	0,86 €	
48	30		AA		Seminativo	3	0.20.00 mq	3,1 €	3,62 €	
48	30		AB		Bosco ceduo	4	0.69.80 mq	1,44 €	1,08 €	
48	37		AA		Bosco ceduo	3	0.32.58 mq	1,68 €	0,5 €	
48	37		AB		Oliveto	2	0.02.37 mq	0,55 €	0,73 €	
48	37		AC		Frutteto	U	0.00.15 mq	0,09 €	0,04 €	
48	40		AA		Bosco	4	0.28.62	0,59 €	0,44 €	

				ceduo		mq			
48	40		AB	Seminativo	3	0,04.38 mq	0,68 €	0,79 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le particelle che compongono il bene non hanno la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANZE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA, EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	25				Seminativo	3	0.09.40 mq	1,46 €	1,7 €	
48	26		AA		Seminativo	4	10.12.01 mq	78,4 €	78,4 €	
48	26		AB		Oliveto	2	0.03.39 mq	0,79 €	1,05 €	
48	27				Seminativo arborato	3	0.23.60 mq	3,66 €	3,66 €	
48	29				Seminativo	3	0.3.90 mq	0,6 €	0,7 €	
48	31				Seminativo	4	0.45.90 mq	3,56 €	3,56 €	
48	32		AA		Vigneto	2	0.13.00 mq	3,02 €	4,03 €	
48	32		AB		Seminativo	3	5.00.70 mq	77,58 €	77,58 €	
48	33		AA		Seminativo	3	0.04.00 mq	0,62 €	0,72 €	
48	33		AB		Pascolo	1	0.25.20 mq	1,3 €	0,65 €	
48	35		AA		Vigneto	2	0.07.00 mq	1,63 €	2,17 €	
48	35		AB		Seminativo	4	1.34.10	10,39 €	10,39 €	

				o arborato		mq			
48	39			Seminativo	3	0.96.30 mq	14,92 €	17,41 €	
48	44			Seminativo	3	0.02.90 mq	0,45 €	0,52 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che alcune delle particelle che compongono il bene non hanno la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
48	32		AA		Vigneto	2	0.13.00 mq	3,02 €	4,03 €	
48	32		AB		Seminativo	3	5.00.70 mq	77,58 €	77,58 €	
48	35		AA		Vigneto	2	0.07.00 mq	1,63 €	2,17 €	
48	35		AB		Seminativo arborato	4	1.34.10 mq	10,39 €	10,39 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le particelle che compongono il bene non hanno la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
-- , SCALA --- , INTERNO --- , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	107	1		A4	2	7 vani	291 mq	290,66 €	T-1	

**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
-- , SCALA --- , INTERNO --- , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	107	2		F2					T-1	

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
-- , SCALA --- , INTERNO --- , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	107	3		F2					T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che il bosco non risultava sottoposto a tecniche colturali da diversi anni, presentando una vegetazione spontanea di cespugli di piante di diverse varietà; le piante, con buona probabilità, non sono state tagliate da anni.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni.

Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che il terreno a seminativo non risultava sottoposto alle principali tecniche colturali in quanto si presentava ricoperto di vegetazione erbacea spontanea.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione, che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni;
- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che il bene verte in normale stato di conservazione, rilevando che la caldaia non era era funzionante.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene nel complesso si presenta in uno stato conservativo caratterizzato da una condizione di degrado (FOTO 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEGATO N. 1), dovuta ad un processo di ammaloramento per la mancata manutenzione; i segni più significativi si manifestano:

- nel crollo di piccola porzione del solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo;

- nella presenza di diverse lesioni passanti in alcune zone delle murature e dei solai riconducibili a movimenti del fabbricato con buona probabilità riferiti a carenze strutturali del sistema di fondazione.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene nel complesso si presenta in uno stato conservativo caratterizzato da una condizione di degrado (FOTO 28, 29, 30, 31 e 32 - ALLEGATO N. 1), dovuta ad un processo di ammaloramento per il perdurarsi di mancata manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici, la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 23/03/2023 riporta infatti che "si comunica che agli atti di questo Settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici, la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 23/03/2023 riporta infatti che "si comunica che agli atti di questo Settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

Si precisa che:

- la confinante particella n. 36 (proprietà di terzi) è gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo (come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza) a favore dei beni oggetto di esecuzione;
- i terreni identificati dalle particelle 26, 32, 33 e 35 sono interessati da un attraversamento di elettrodotto a media tensione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici, la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 23/03/2023 riporta infatti che "si comunica che agli atti di questo Settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

Si precisa che:

- la confinante particella n. 36 (proprietà di terzi) è gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo (come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza) a favore dei beni oggetto di esecuzione;
- i terreni identificati dalle particelle 26, 32, 33 e 35 sono interessati da un attraversamento di elettrodotto a media tensione.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici, la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 23/03/2023 riporta infatti che "si comunica che agli atti di questo Settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).



stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici, la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 23/03/2023 riporta infatti che "si comunica che agli atti di questo Settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici, la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 23/03/2023 riporta infatti che "si comunica che agli atti di questo Settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal Commissariato per gli Usi Civici con sede in Roma con la quale è stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche" (ALLEGATO N. 10).

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

L'edificio in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- FONDAZIONI: A sacco;
- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria in pietrame miste a laterizi;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti in pietrame miste a laterizi, intonacate solo internamente;

- SOLAI: il solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo è a "volticchiole volterrane" con correnti in ferro e piastrelle in cotto; il solaio del ripostiglio al piano terra con struttura lignea di travicelli e piastrelle in cotto; il solaio di interpiano tra il piano primo e il sottotetto con struttura lignea di travi e travicelli con scempiato di mezzane in cotto.

- DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti in pietrame miste a laterizi intonacate su entrambi i lati;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): A capanna con struttura in latero cemento costituita da travicelli prefabbricati del tipo "Varese" sormontati da tavelloni in laterizio; manto in coppi ed embrici;
- PROSPETTI: Muratura in pietrame miste a laterizi a faccia-vista.

L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Murature costituite da pareti in pietrame miste a laterizi intonacate su ambo i lati; tramezzature in laterizi forati intonacate e tinteggiate; elementi architettonici (archi aperture esterne) a faccia-vista;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in legno con vetri doppi dotati di scuri interni anch'essi in legno; infissi interni in legno;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione in cotto in tutti i locali rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; - SCALE: In muratura rivestite in pietra;
- IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da ventilconvettori, acqua calda sanitaria prodotta con la medesima caldaia a gas (GPL) dell'impianto di riscaldamento;
- IMPIANTI SPECIALI: Presenza di un caminetto nel salone e di una stufa a legna nel locale soggiorno-pranzo;
- TERRENO ESCLUSIVO: Resede ad uso giardino;
- POSTO AUTO: All'interno del resede esclusivo;
- SOFFITTA: Presenza di sottotetto non abitabile.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

La porzione di edificio in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- FONDAZIONI: A sacco;
- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria in pietrame mista a laterizi;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti in pietrame miste a laterizi non intonacate;
- SOLAI: il solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo è a "volticchiole volterrane" con correnti in ferro e piastrelle in cotto; il solaio del ripostiglio al piano terra con struttura lignea di travicelli e piastrelle in cotto;
- DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti in pietrame miste a laterizi non intonacate;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): A capanna con struttura in latero cemento costituita da travicelli prefabbricati del tipo "Varese" sormontati da tavelloni in laterizio; manto in coppi ed embrici;
- PROSPETTI: Muratura in pietrame mista a laterizi a faccia-vista.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Murature costituite da pareti in pietrame miste a laterizi; tramezzature in laterizi forati non intonacate; risulta intonacato internamente solo il locale posto al piano terra adiacente alla cucina del BENE N. 4;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Assenti; Sono presenti solo i vecchi infissi in due locali del piano terra;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Assenti; i locali si presentano allo stato di grezzo;
- SCALE: In muratura rivestite in pietra (ubicate nel BENE N. 4);
- IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Assenti.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il manufatto pertinenziale in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- FONDAZIONI: A sacco;
- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria in pietrame mista a laterizi;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti in pietrame mista a laterizi non intonacate;
- SOLAI: il solaio di interpiano assenti;
- DIVISORI INTERNI: Assenti;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): A capanna con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da pannelle in cotto; manto in coppi ed embrici;
- PROSPETTI: Muratura in pietrame mista a laterizi a faccia-vista; presenza di parti a mandorlato. Alcune aperture risultano tamponate impropriamente con laterizi forati
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Assenti;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Assenti;
- SCALE: Assenti;
- IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***.

Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia).

Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***.

Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia).

Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***.

Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia).

Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***

Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia).

Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA, EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***.

Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia).

Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA, EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***.

Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia).

Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	09/08/2002	7421	5096
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morcone Francesco in	07/08/2002	45460	

	Pomarance (PI)			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri di Volterra (PI)	09/08/2002	7420	5095
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	27/12/2002	46119	15557
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	267	191
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
	VOLTERRA	13/01/2003	191.1/2003	
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesco Marcone	27/12/2002	46119	15557
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	268	192
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
	VOLTERRA	13/01/2003	192.1/2003	
Dal 29/09/2007 al 21/02/2023	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Cancelliere Stefania Gini del Tribunale di Pontedera	09/04/2010	167/2010	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)		3267	2006
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.

Si precisa che:

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 267 e reg. part. n. 191 sono state trasferite le particelle n. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40 e 44 del foglio di mappa n. 48.

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 268 e reg. part. n. 192 sono state trasferite le particelle n. 30, 31, 32, 33, 107 (ex 34), 35, 37 e 39 del foglio di mappa n. 48.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Volterra (PI)	09/08/2002	7420	5095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/08/2002 al 27/12/2002	PRELIMINARE DI VENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	09/08/2002	7421	5096
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesco Marcone	27/12/2002	46119	15557
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	268	192
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
VOLTERRA	13/01/2003	192.1/2003		
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	27/12/2002	46119	15557
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	267	191
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
VOLTERRA	13/01/2003	191.1/2003		
Dal 29/09/2007 al	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			

21/02/2023	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Cancelliere Stefania Gini del Tribunale di Pontedera	09/04/2010	167/2010	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)		3267	2006
	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.

Si precisa che:

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 267 e reg. part. n. 191 sono state trasferite le particelle n. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40 e 44 del foglio di mappa n. 48.
- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 268 e reg. part. n. 192 sono state trasferite le particelle n. 30, 31, 32, 33, 107 (ex 34), 35, 37 e 39 del foglio di mappa n. 48.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Volterra (PI)	09/08/2002	7420	5095

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	09/08/2002	7421	5096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	27/12/2002	46119	15557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	268	192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTERRA	13/01/2003	192.1/2003	
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	27/12/2002	46119	15557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	267	191
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTERRA	13/01/2003	191.1/2003	
Dal 29/09/2007 al 21/02/2023	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cancelliere Stefania Gini del Tribunale di Pontedera	09/04/2010	167/2010	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)		3267	2006
	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.

Si precisa che:

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 267 e reg. part. n. 191 sono state trasferite le particelle n. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40 e 44 del foglio di mappa n. 48.

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 268 e reg. part. n. 192 sono state trasferite le particelle n. 30, 31, 32, 33, 107 (ex 34), 35, 37 e 39 del foglio di mappa n. 48.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione				

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	09/08/2002	7421	5096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Volterra (PI)	09/08/2002	7420	5095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	27/12/2002	46119	15557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	267	191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTERRA	13/01/2003	191.1/2003	
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	27/12/2002	46119	15557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	10/01/2003	268	192

	Volterra (PI)			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VOLTERRA	13/01/2003	192.1/2003	
Dal 29/09/2007 al 21/02/2023	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Cancelliere Stefania Gini del Tribunale di Pontedera	09/04/2010	167/2010	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)		3267	2006
	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.

Si precisa che:

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 267 e reg. part. n. 191 sono state trasferite le particelle n. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40 e 44 del foglio di mappa n. 48.
- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 268 e reg. part. n. 192 sono state trasferite le particelle n. 30, 31, 32, 33, 107 (ex 34), 35, 37 e 39 del foglio di mappa n. 48.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCO (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°

	Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	09/08/2002	7421	5096
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002	PRELIMINARE DI VENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Morcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri di Volterra (PI)	09/08/2002	7420	5095
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	27/12/2002	46119	15557
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	267	191
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VOLTERRA	13/01/2003	191.1/2003	
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesco Marcone	27/12/2002	46119	15557



	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	268	192
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VOLTERRA	13/01/2003	192.1/2003	
Dal 29/09/2007 al 21/02/2023	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Cancelliere Stefania Gini del Tribunale di Pontedera	09/04/2010	167/2010	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)		3267	2006
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. 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.

Si precisa che:

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 267 e reg. part. n. 191 sono state trasferite le particelle n. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40 e 44 del foglio di mappa n. 48.

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 268 e reg. part. n. 192 sono state trasferite le particelle n. 30, 31, 32, 33, 107 (ex 34), 35, 37 e 39 del foglio di mappa n. 48.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	09/08/2002	7421	5096
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/08/2002 al 27/12/2002		PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morcone Francesco in Pomarance (PI)	07/08/2002	45460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Volterra (PI)	09/08/2002	7420	5095
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/12/2002 al 29/09/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)	27/12/2002	46119	15557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	267	191
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	VOLTERRA	13/01/2003	191.1/2003		

Dal 27/12/2002 al 29/09/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesco Marcone	27/12/2002	46119	15557
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	10/01/2003	268	192
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VOLTERRA	13/01/2003	192.1/2003	
	Dal 29/09/2007 al 21/02/2023	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Cancelliere Stefania Gini del Tribunale di Pontedera		09/04/2010	167/2010	
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)			3267	2006
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.

Si precisa che:

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 267 e reg. part. n. 191 sono state trasferite le particelle n. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40 e 44 del foglio di mappa n. 48.

- con l'Atto di Compravendita del 27/12/2002 rep. n. 46119 racc. n. 15557, trascritto a Volterra con il reg. gen. n. 268 e reg. part. n. 192 sono state trasferite le particelle n. 30, 31, 32, 33, 107 (ex 34), 35, 37 e 39 del foglio di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a VOLTERRA il 12/09/2003

Reg. gen. 7790 - Reg. part. 5124

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.

gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Si precisa che per quanto riguarda l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto a Volterra il 12/09/2003 reg. gen. 7790 - reg. part. 5124 a favore del ***, contro *** che: "i Signori *** e *** in solido fra loro, si sono impegnati per se e per i loro aventi causa, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del trascrivendo atto:

- 1) a non modificare la destinazione d'uso della costruzione oggetto della denuncia di inizio attività citata.....
- 2) ad eseguire gli interventi previsti nella relazione per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla comunità montana;
- 3) a non frazionare ne alienare separatamente il fondo costituito dai beni descritti in premessa dall'edificio oggetto della denuncia di inizio attività edilizia per agriturismo; sono esclusi da tale obbligo i trasferimenti previsti dal comma 6 dell'art. 3 della l.r.t. 25/97;
- 4) ad assoggettarsi alle sanzioni meglio citate in atto, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dall'atto".

Il termine temporale dell'atto unilaterale richiamato risulta ad oggi scaduto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il Sig. *** è deceduto in data 29/09/2007.

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a VOLTERRA il 12/09/2003 Reg.

gen. 7790 - Reg. part. 5124

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.

gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Si precisa che per quanto riguarda l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto a Volterra il 12/09/2003 reg. gen. 7790 - reg. part. 5124 a favore del ***, contro *** e *** che: "i Signori *** e ***, in solido fra loro, si sono impegnati per se e per i loro aventi causa, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del trascrivendo atto:

- 1) a non modificare la destinazione d'uso della costruzione oggetto della denuncia di inizio attività citata.....
- 2) ad eseguire gli interventi previsti nella relazione per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla comunità montana;
- 3) a non frazionare ne alienare separatamente il fondo costituito dai beni descritti in premessa dall'edificio oggetto della denuncia di inizio attività edilizia per agriturismo; sono esclusi da tale obbligo i trasferimenti previsti dal comma 6 dell'art. 3 della l.r.t. 25/97;
- 4) ad assoggettarsi alle sanzioni meglio citate in atto, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dall'atto".

Il termine temporale dell'atto unilaterale richiamato risulta ad oggi scaduto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003
Reg. gen. 333 - Reg. part. 61
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 4,303 %
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a VOLTERRA il 12/09/2003 Reg.
gen. 7790 - Reg. part. 5124
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.
gen. 9570 - Reg. part. 7110
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***

Si precisa che per quanto riguarda l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto a Volterra il 12/09/2003 reg. gen. 7790 - reg. part. 5124 a favore del ***, contro *** e *** che: "i *** e ***, in solido fra loro, si sono impegnati per se e per i loro aventi causa, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del trascrivendo atto:

- 1) a non modificare la destinazione d'uso della costruzione oggetto della denuncia di inizio attività citata.....
- 2) ad eseguire gli interventi previsti nella relazione per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla comunità montana;
- 3) a non frazionare ne alienare separatamente il fondo costituito dai beni descritti in premessa dall'edificio oggetto della denuncia di inizio attività edilizia per agriturismo; sono esclusi da tale obbligo i trasferimenti previsti dal comma 6 dell'art. 3 della l.r.t. 25/97;
- 4) ad assoggettarsi alle sanzioni meglio citate in atto, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dall'atto".

Il termine temporale dell'atto unilaterale richiamato risulta ad oggi scaduto.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003
Reg. gen. 333 - Reg. part. 61
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 4,303 %
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a VOLTERRA il 12/09/2003 Reg.
gen. 7790 - Reg. part. 5124

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.
gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Si precisa che per quanto riguarda l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto a Volterra il 12/09/2003 reg. gen. 7790 - reg. part. 5124 a favore del ***, contro *** e *** che: "i *** e ***, in solido fra loro, si sono impegnati per se e per i loro aventi causa, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del trascrivendo atto:

- 1) a non modificare la destinazione d'uso della costruzione oggetto della denuncia di inizio attività citata.....
- 2) ad eseguire gli interventi previsti nella relazione per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla comunità montana;
- 3) a non frazionare ne alienare separatamente il fondo costituito dai beni descritti in premessa dall'edificio oggetto della denuncia di inizio attività edilizia per agriturismo; sono esclusi da tale obbligo i trasferimenti previsti dal comma 6 dell'art. 3 della l.r.t. 25/97;
- 4) ad assoggettarsi alle sanzioni meglio citate in atto, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dall'atto".

Il termine temporale dell'atto unilaterale richiamato risulta ad oggi scaduto.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO - --, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a VOLTERRA il 12/09/2003 Reg.

gen. 7790 - Reg. part. 5124

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.

gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Si precisa che per quanto riguarda l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto a Volterra il 12/09/2003 reg. gen. 7790 - reg. part. 5124 a favore del ***, contro *** e *** che: "i *** e ***, in solido fra loro, si sono impegnati per se e per i loro aventi causa, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del trascrivendo atto:

- 1) a non modificare la destinazione d'uso della costruzione oggetto della denuncia di inizio attività citata.....
- 2) ad eseguire gli interventi previsti nella relazione per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla comunità montana;
- 3) a non frazionare né alienare separatamente il fondo costituito dai beni descritti in premessa dall'edificio oggetto della denuncia di inizio attività edilizia per agriturismo; sono esclusi da tale obbligo i trasferimenti previsti dal comma 6 dell'art. 3 della l.r.t. 25/97;
- 4) ad assoggettarsi alle sanzioni meglio citate in atto, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dall'atto".

Il termine temporale dell'atto unilaterale richiamato risulta ad oggi scaduto.

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
-- , SCALA --- , INTERNO --- , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003
Reg. gen. 333 - Reg. part. 61
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 4,303 %
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a VOLTERRA il 12/09/2003 Reg.
gen. 7790 - Reg. part. 5124
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.
gen. 9570 - Reg. part. 7110
Quota: 1/1

Si precisa che per quanto riguarda l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto a Volterra il 12/09/2003 reg. gen. 7790 - reg. part. 5124 a favore del ***, contro *** e *** che: "i *** e ***, in solido fra loro, si sono impegnati per se e per i loro aventi causa, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del trascrivendo atto:

- 1) a non modificare la destinazione d'uso della costruzione oggetto della denuncia di inizio attività citata.....
- 2) ad eseguire gli interventi previsti nella relazione per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla comunità montana;
- 3) a non frazionare ne alienare separatamente il fondo costituito dai beni descritti in premessa dall'edificio oggetto della denuncia di inizio attività edilizia per agriturismo; sono esclusi da tale obbligo i trasferimenti previsti dal comma 6 dell'art. 3 della l.r.t. 25/97;
- 4) ad assoggettarsi alle sanzioni meglio citate in atto, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dall'atto".

Il termine temporale dell'atto unilaterale richiamato risulta ad oggi scaduto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello:

- Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna";
- Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello:

- Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna";
- Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello:

- Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna";
- Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna".

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello:

- Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna";
- Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello:

- Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna";
- Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna".

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello:

- Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero – Sant'Anna";

- Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

La tettoia che insiste sulla part. n. 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa 4,5 mt x 11,5 mt, utilizzata per il ricovero di cavalli non risulta essere realizzata con nessuna pratica edilizia.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

L'immobile 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.

Il fabbricato è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio.

Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

Lo stesso edificio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO N. 12):

- Autorizzazione n. 78 del 13/08/1992 (pratica edilizia n. 102/92) per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria relativo al rifacimento del tetto del fabbricato denominato Podere S. Elena;
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 05/03/2003 registrata al prot. n. 2624 (Pratica Edilizia n. 35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario;
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 12/08/2003 registrata al prot. n. 9805 (pratica edilizia n. 182/03) quale Variante alla D.I.A. del 05/03/2003 prot. 2624 (P.E. n. 35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici relativi allo stato di progetto della D.I.A. del 12/08/2003, sul posto, risultano difformità consistenti in un diverso spessore di alcune delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

Le difformità interessanti l'unità immobiliare dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

L'Abitabilità del bene oggetto di procedura non è stata rintracciata in Comune.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non è stato rintracciato.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

L'immobile 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.

Il fabbricato è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio. Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

Lo stesso edificio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO N. 12):

- Autorizzazione n. 78 del 13/08/1992 (pratica edilizia n. 102/92) per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria relativo al rifacimento del tetto del fabbricato denominato Podere S. Elena;
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 05/03/2003 registrata al prot. n. 2624 (Pratica Edilizia n. 35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario;
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 12/08/2003 registrata al prot. n. 9805 (pratica edilizia n. 182/03) quale Variante alla D.I.A. del 05/03/2003 prot. 2624 (P.E. n. 35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario.

Si precisa che i lavori previsti con le ultime due D.I.A. richiamate, che riguardavano sia l'intero fabbricato principale (denominato Podere Sant'Elena) sia il manufatto secondario, sono stati eseguiti solo in parte. I lavori hanno interessato solamente il BENE N. 4 (abitazione dell'imprenditore agricolo) mentre i lavori non sono stati eseguiti sul resto dei beni dove era previsto:

- la realizzazione di n. 5 camere da letto con servizi igienici indipendenti e locali per somministrazione alimenti e bevande oltre a lavanderia ecc. per lo svolgimento attività agrituristica (BENE N. 5);
- la realizzazione di un locale per il ricovero dei mezzi tecnici nel manufatto secondario (BENE N. 6).

La sottoscritta, in conseguenza a quanto espresso, non ha reperito presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione necessaria all'ultimazione del processo edilizio.

Alla luce di quanto sopra esposto le difformità interessanti l'unità immobiliare, dovute alla non completa esecuzione dei lavori previsti, dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

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.

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

L'Abitabilità del bene oggetto di procedura non è stata rintracciata in Comune.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non è stato rintracciato.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

L'immobile 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.

Il fabbricato è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio. Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

Lo stesso edificio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO N. 12):

- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 05/03/2003 registrata al prot. n. 2624 (Pratica Edilizia n. 35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario;

- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 12/08/2003 registrata al prot. n. 9805 (pratica edilizia n. 182/03) quale Variante alla D.I.A. del 05/03/2003 prot. 2624 (P.E. n. 35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario.

Si precisa che i lavori previsti con le ultime due D.I.A. richiamate, che riguardavano sia l'intero fabbricato principale (denominato Podere San'Elena) sia il manufatto secondario, sono stati eseguiti solo in parte. I lavori hanno interessato solamente il BENE N. 4 (abitazione dell'imprenditore agricolo) mentre i lavori non sono stati eseguiti sul resto dei beni dove era previsto:

- la realizzazione di n. 5 camere da letto con servizi igienici indipendenti e locali per somministrazione alimenti e bevande oltre a lavanderia ecc. per lo svolgimento attività agrituristica (BENE N. 5);

- la realizzazione di un locale per il ricovero dei mezzi tecnici nel manufatto secondario (BENE N. 6).

La sottoscritta, in conseguenza a quanto espresso, non ha reperito presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione necessaria all'ultimazione del processo edilizio.

Alla luce di quanto sopra esposto le difformità interessanti l'unità immobiliare, dovute alla non esecuzione dei lavori previsti, dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

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.

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

L'Abitabilità del bene oggetto di procedura non è stata rintracciata in Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il C.T.U. ha formato un LOTTO UNICO tenendo in considerazione i seguenti motivi:

- 1) I beni che compongono la proprietà sono complementari tra loro per cui la formazione di più lotti distinti ne avrebbe comportato la diminuzione di valore;
- 2) La quasi totalità dei beni costituisce un unico "corpo" in quanto i beni sono limitrofi tra loro;
- 3) Tutti i beni ricadono urbanisticamente in "Territorio agricolo".

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un terreno a bosco di superficie totale di circa 2.37.10 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 24, 28, 30, 37 e 40, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa



(ALLEGATO n. 3); ed è così ripartito: - l'appezzamento maggiore, di superficie di 2.02.00 ha, identificato dalle part. n. 24, 28, 30 e 40 del foglio 48, ha una giacitura collinare, ed è posto in prossimità del confine ovest dell'intera proprietà nella fascia di terreno dove si trovano il Botro Caldana e il Botro Sant'Elena. - il restante appezzamento minore, di superficie 35.10 are, identificato dalla particella n. 37 dello stesso foglio, ha una giacitura giacitura collinare, ed è posto nella zona centra della superficie territoriale, immediatamente a sud dei fabbricati. Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. Il bosco è costituito in prevalenza da piante latifoglie sempreverdi, ma anche da piante caducifoglie, che formano la tipica macchia mediterranea (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Tra le piante sempreverdi sono presenti il leccio (*Quercus ilex*), il corbezzolo (*Arbutus unedo*), le eriche (*Erica*), e vari tipi di ginepro (*Juniperus*); mentre tra le caducifoglie la roverella (*Quercus pubescens*), il carpino (*Carpinus*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), ecc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 24, Porz. AA, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 24, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 28, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 28, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 30, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 30, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 37, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 37, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 37, Porz. AC, Qualità Frutteto - Fg. 48, Part. 40, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 40, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno agricolo in quanto dagli strumenti urbanistici comunali ricade in Zona Agricola.

Il terreno di superficie pari a 2.37.10 ha è stimato secondo la reale destinazione colturale che è stata rilevata durante i sopralluoghi: bosco.

La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Pomarance;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Pomarance.

La sottoscritta ha tenuto in considerazione anche con i Valori Agricoli Medi (VAM) della Commissione Provinciale espropri della Provincia di Pisa i quali riportano i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- la tipologia del bosco;
- la giacitura.

I valori di mercato oscillano per i terreni a bosco da 3.000 a 4.000 €/ha. La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore medio pari a 3.500,00 €/ha apportando una diminuzione pari a 10% in quanto il bene non è oggetto di tecniche colturali da tempo. Il valore medio unitario quindi risulta pari a 3.150,00 €/ha (3.500,00 €/ha x 0,90).

Il valore del bosco in oggetto è 7.468,65 € (2,3710 ha x 3.150,00 €/ha) arrotondabile pertanto a 7.500,00 €.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena, edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un terreno a seminativo di superficie totale di circa 16.30.40 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad

uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39 e 44, è costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e si sviluppa circondando la porzione di proprietà in cui insistono i fabbricati (BENI 4, 5 e 6) e i terreni a oliveto (BENE N. 3). Il seminativo ha una giacitura collinare con pendenze che in alcune zone sono più accentuate ed in altre più dolci (FOTO N. 3, 4, 5 E 6 - ALLEGATO N. 1); la struttura del terreno, da un esame a vista, risulta in alcune zone argilloso mentre in altre sabbioso. Sulla superficie si è notata la presenza di "ciottoli di alabastro" affioranti in quanto nella zona, in precedenza, era presente una cava a cielo aperto di alabastro. Sul terreno inoltre è presente: - una vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee di varie età; - alcune piante da frutto di età e varietà diversa per il fabbisogno familiare (particella 35/p); - una strada sterrata, con alcune piante di cipresso ai lati, presente sulla particella n. 33 che consente l'accesso all'intera proprietà; detta strada si diparte dalla via Vicinale di Stilano e attraversa la confinante particella n. 36 (proprietà di terzi) gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza (ALLEGATO N. 8); - una tettoia che insiste sulla part. n. 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa 4,5 mt x 11,5 mt, utilizzata per il ricovero di cavalli. Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. Il terreno veniva coltivato con colture autunno-vernine (grano, avena ecc.) e trifoglio fino a circa 3/4 anni fa. Si precisa che i terreni sono interessati da un passaggio di elettrodotto a media tensione che attraversa le particelle catastali n. 26, 32, 33 e 35.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 26, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 26, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 32, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 32, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 33, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 48, Part. 35, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 35, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 39, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 44, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 117.500,00

Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno agricolo in quanto dagli strumenti urbanistici comunali ricade in Zona Agricola.

Il terreno di superficie pari a 16.30.40 ha è stimato secondo la reale destinazione colturale che è stata rilevata durante i sopralluoghi: seminativo.

La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Pomarance;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Pomarance.

La sottoscritta ha tenuto in considerazione anche:

- le recenti quotazioni dei terreni agricoli delle zone collinari interne della provincia di Pisa pubblicate dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria);
- i Valori Agricoli Medi (VAM) della Commissione Provinciale espropri della Provincia di Pisa i quali riportano i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- la tipologia del seminativo;
- la giacitura con pendenze diverse a seconda delle varie particelle

I valori di mercato oscillano per i terreni a seminativo da 7.000,00 a 9.000,00 €/ha. La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore medio pari a 8.000,00 €/ha apportando una diminuzione pari a 10% per i seguenti motivi:

- per la presenza di "ciottoli di alabastro" affioranti in alcune zone;
- per la presenza di vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee che intralciano in parte le lavorazioni;
- per l'accentuata pendenza di alcune zone.

Il valore medio unitario quindi risulta pari a 7.200,00 €/ha (8.000,00 €/ha x 0,90).

Il valore del seminativo in oggetto è 117.388,8 € (16,3040 ha x 7.200,00 €/ha) arrotondabile pertanto a 117.500,00 €.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un terreno a oliveto di superficie totale di circa 2.51.00 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 32/p e 35/p, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è così ripartito (FOTO N. 7, 8, 9 e 10 - ALLEGATO N. 1): - l'appezzamento maggiore, di superficie di 1.76.00 ha, identificato da porzione della part. n. 32 del foglio 48, ha una giacitura collinare (con pendenza da nord verso sud), ed è posto nella zona centrale della superficie territoriale, immediatamente a ovest dei fabbricati. - il restante appezzamento minore, di superficie 75.00 are, identificato da porzione della part. n. 35 dello stesso foglio, ha una giacitura collinare ed è posto immediatamente a est dei fabbricati in fregio alla strada sterrata di accesso alla proprietà (ricadente sul BENE N. 2). Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. L'oliveto, per un totale di circa 550 piante, ha un'età di circa 15-20 anni, con sesti d'impianto di circa 6 x 6 m. Le varietà coltivate sono Frantoio, Maurino, Leccino e Pendolino sono quelle maggiormente diffuse in Toscana e sono le più idonee alla produzione dell'olio. I sistemi di allevamento adottati sono a "vaso policonico", con 3-4 rami che partono dal tronco. Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento. Sull'appezzamento minore si trovano: - un laghetto a forma circolare di piccole dimensioni, il cui diametro è di circa 10 mt, ubicato in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'appezzamento; - una cabina elettrica prefabbricata, a pianta regolare, con dimensioni di circa 3,00 m x 3,00 m, della superficie coperta di circa 9 mq, a due piani fuori terra, per una superficie totale di circa 24 mq, dell'altezza di circa 8,00 m. Allo stato attuale il manufatto risulta inutilizzato, poiché la sua origine, con buone probabilità, risale all'attività di estrazione dell'alabastro effettuata sui terreni oggetto di esecuzione in epoca precedente; - alcuni pali a sostegno di linea elettrica aerea (elettrodotto).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 32, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 32, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 35, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 35, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno agricolo in quanto dagli strumenti urbanistici comunali ricade in Zona Agricola.

Il terreno di superficie pari a 2.51.00 ha è stimato secondo la reale destinazione colturale che è stata rilevata durante i sopralluoghi: oliveto.

La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di

mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Pomarance;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Pomarance.

La sottoscritta ha tenuto in considerazione anche:

- le recenti quotazioni dei terreni agricoli delle zone collinari interne della provincia di Pisa pubblicate dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria);
- i Valori Agricoli Medi (VAM) della Commissione Provinciale espropri della Provincia di Pisa i quali riportano i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- la tipologia dell'oliveto;
- la giacitura con pendenze diverse a seconda delle varie particelle

I valori di mercato oscillano per i terreni a oliveto da 15.000,00 a 25.000,00 €/ha. La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore pari a 18.000,00 €/ha per i seguenti motivi:

- per l'età delle piante;
- per pendenza di alcune zone.

Il valore del dell'oliveto in oggetto è 45.180,00 € (2,51 ha x 18.000,00 €/ha) arrotondabile pertanto a 45.000,00 €.

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è una porzione di fabbricato rurale, con relativo resede pertinenziale, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata ad abitazione e il resede pertinenziale. Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 1 (ALLEGATO n. 4). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt, a due piani fuori terra è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna (TAVOLA N. 1.2). Il bene in oggetto, ubicato nella porzione sud del descritto fabbricato, destinato ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo è composto come segue: - al piano terra da una cucina, da un vano ad uso pranzo/soggiorno e da un salone oltre a due ripostigli di cui uno posto sotto le scale di accesso al piano superiore; - al piano primo, con accesso dalle scale anzidette, da due camere, da un disimpegno notte, un ripostiglio/armadi e un servizio igienico diviso in locali (TAVOLA N. 2). Costituisce pertinenza esclusiva di quanto descritto un resede della superficie di circa 2.316 mq che circonda anche i restanti BENI N. 5 e N. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 241.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di

immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima.

L'immobile consiste in una porzione di edificio rurale ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo di superficie commerciale di circa 270 mq (comprensiva del resede pertinenziale).

La sottoscritta per la determinazione del valore ha preso visione dei dati riportati:

- sul borsino immobiliare (anno 2023) della provincia di Pisa, relativo al Comune di Pomarance, che per la zona in esame riporta prezzi che oscillano a circa 620 €/mq a 930 €/mq per abitazioni in edifici di fascia media;

- nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) relativi all'anno 2022 (secondo semestre) nella fascia Extraurbana/Zona collinare di Pomarance dove i prezzi per abitazioni in normale stato di conservazione oscillano da circa 770 €/mq a 1.050 €/mq.

La sottoscritta ha inoltre effettuato indagini:

- presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Pomarance;
- presso i tecnici del Comune di Pomarance.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno assumere il valore pari a 900,00 €/mq dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche del bene oggetto di stima:

• caratteristiche estrinseche:

- la fascia rurale di ubicazione del fabbricato;
- la distanza dal capoluogo comunale;

• caratteristiche intrinseche:

- la posizione del fabbricato, ubicato in zona amena e panoramica;
- la tipologia del fabbricato (completamente indipendente e libero su quattro lati);
- la tipologia dell'unità immobiliare (terra-tetto);
- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati (considerando anche l'intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria eseguita circa 15 anni fa);
- lo stato conservativo attuale;
- lo stato di finitura dell'unità (riguardo alla ristrutturazione di cui sopra).

Il valore del bene risulta quindi paria a: $268 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 241.200,00 \text{ €}$, arrotondabile a 241.000,00 €.

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è una porzione di fabbricato rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata in parte come magazzino/locali di sgombero (il piano terra) e in parte non utilizzata (il piano primo). Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 2 (ALLEGATO n. 4). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt (TAVOLA 1.2), a due piani fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il bene in oggetto corrisponde alla parte di edificio in cattivo stato di

manutenzione i cui lavori di ristrutturazione, previsti con pratiche edilizie presentate in Comune nell'anno 2003 (ALLEGATO N. 12), sono rimasti incompiuti. Il bene è composto come segue (TAVOLA N. 2): - al piano terra da quattro vani utilizzati a magazzino/locale di sgombero oltre a un ripostiglio; - al piano primo, cui si accede dalle scale ricomprese nel BENE N. 4 (Sub. 1), da due ampi vani non utilizzati oltre a un ulteriore vano (privo di luce diretta) anch'esso non utilizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 2, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 107.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura il C.T.U. adotta la metodologia e il procedimento del BENE N. 4.

L'immobile consiste in una porzione di edificio rurale di superficie commerciale di circa 239 mq.

Per il bene in oggetto non è stato possibile reperire valori di beni simili a quello in esame pertanto ha ritenuto opportuno assumere il valore pari a 900,00 €/mq relativo al BENE N. 4 ed applicare un coefficiente correttivo pari a 0,50 per tenere in considerazione:

-lo stato conservativo in cui verte l'immobile (stato conservativo caratterizzato da condizione di degrado)

-l'assenza di pavimenti, intonaci, rifiniture, infissi, impianti ecc.;

-il crollo di una piccola porzione del solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo;

-la presenza di lesioni passanti in alcune zone delle murature e dei solai riconducibili a movimenti del fabbricato con buona probabilità riferiti a carenze strutturali del sistema di fondazione.

Il valore unitario è quindi pari a 450,00 €/mq ed il valore totale del bene risulta quindi: 238 mq x 450,00 €/mq = 107.100,00 €, arrotondabile a 107.000,00 €

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un manufatto rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è un manufatto pertinenziale rurale ed è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 3 ALLEGATO n. 4. Il manufatto è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 28, 29, 30, 31 e 32 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, ad un piano fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il manufatto, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 6,95 mt x 8,10 mt (TAVOLA N. 1.2) per una superficie coperta di circa 56 mq, è ubicato a est del fabbricato principale. Il bene è destinato al ricovero di mezzi tecnici agricoli ed è composto da un unico locale avente un'altezza media di circa 6,00 mt (TAVOLA N. 2). Il bene è caratterizzato dalla presenza di tre ampie aperture poste sui lati nord, sud e ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 3, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura il C.T.U. adotta la metodologia e il procedimento del BENE N. 5.

L'immobile consiste in un manufatto rurale pertinenziale di superficie commerciale di circa 56 mq.

Per il bene in oggetto non è stato possibile reperire valori di beni simili a quello in esame pertanto ha ritenuto opportuno assumere il valore pari a 900,00 €/mq relativo al BENE N. 4 ed applicare un coefficiente correttivo pari a 0,50 per tenere in considerazione:

- lo stato conservativo in cui verte l'immobile (stato conservativo caratterizzato da condizione di degrado)

- l'assenza di pavimenti, intonaci, rifiniture, infissi, impianti ecc.;

Il valore unitario è quindi pari a 450,00 €/mq ed il valore totale del bene risulta quindi: 56 mq x 450,00 €/mq = 25.200,00 €, arrotondabile a 25.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	23710,00 mq	0,32 €/mq	€ 7.468,65	100,00%	€ 7.500,00
Bene N° 2 - Terreno Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	163040,00 mq	0,72 €/mq	€ 117.388,80	100,00%	€ 117.500,00
Bene N° 3 - Terreno Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	25100,00 mq	1,80 €/mq	€ 45.180,00	100,00%	€ 45.000,00
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	268,32 mq	900,00 €/mq	€ 241.488,00	100,00%	€ 241.000,00
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	238,00 mq	450,00 €/mq	€ 107.100,00	100,00%	€ 107.000,00
Bene N° 6 - Fabbricato rurale Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	56,00 mq	450,00 €/mq	€ 25.335,00	100,00%	€ 25.000,00
				Valore di stima:	€ 543.000,00

Valore di stima: € 543.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese sanatoria edilizia.	15000,00	€
Rimozione tettoia ad uso ricovero di cavalli.	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia.	15,00	%
Deprezzamento per presenza affitto fondo rustico con scadenza 25/05/2025.	5,00	%

Valore finale di stima: € 415.400,00

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

Castelfranco di Sotto, li 22/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Cavallini Diana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI - LOTTO UNICO (Beni n. 4, 5 e 6).
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 6 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGHI.
- ✓ N° 7 Altri allegati - COMUNICAZIONE A/R INIZIO OPERAZIONI PERITALI.
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA CON NOTE DI TRASCRIZIONE - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 9 Altri allegati - RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO ALLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO e/o COMODATO - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA USI CIVICI REGIONE TOSCANA - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (compresa richiesta) - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).



✓ N° 12 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE - LOTTO UNICO (Beni n. 4, 5 e 6).

✓ N° 13 Altri allegati - INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un terreno a bosco di superficie totale di circa 2.37.10 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 24, 28, 30, 37 e 40, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3); ed è così ripartito: - l'appezzamento maggiore, di superficie di 2.02.00 ha, identificato dalle part. n. 24, 28, 30 e 40 del foglio 48, ha una giacitura collinare, ed è posto in prossimità del confine ovest dell'intera proprietà nella fascia di terreno dove si trovano il Botro Caldana e il Botro Sant'Elena. - il restante appezzamento minore, di superficie 35.10 are, identificato dalla particella n. 37 dello stesso foglio, ha una giacitura giacitura collinare, ed è posto nella zona centra della superficie territoriale, immediatamente a sud dei fabbricati. Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. Il bosco è costituito in prevalenza da piante latifoglie sempreverdi, ma anche da piante caducifoglie, che formano la tipica macchia mediterranea (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Tra le piante sempreverdi sono presenti il leccio (*Quercus ilex*), il corbezzolo (*Arbutus unedo*), le eriche (*Erica*), e vari tipi di ginepro (*Juniperus*); mentre tra le caducifoglie la roverella (*Quercus pubescens*), il carpino (*Carpinus*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), ecc. Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 24, Porz. AA, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 24, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 28, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 28, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 30, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 30, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 37, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 37, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 37, Porz. AC, Qualità Frutteto - Fg. 48, Part. 40, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 40, Porz. AB, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello: - Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna"; - Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un terreno a seminativo di superficie totale di circa 16.30.40 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad

uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39 e 44, è costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e si sviluppa circondando la porzione di proprietà in cui insistono i fabbricati (BENI 4, 5 e 6) e i terreni a oliveto (BENE N. 3). Il seminativo ha una giacitura collinare con pendenze che in alcune zone sono più accentuate ed in altre più dolci (FOTO N. 3, 4, 5 E 6 - ALLEGATO N. 1); la struttura del terreno, da un esame a vista, risulta in alcune zone argilloso mentre in altre sabbioso. Sulla superficie si è notata la presenza di "ciottoli di alabastro" affioranti in quanto nella zona, in precedenza, era presente una cava a cielo aperto di alabastro. Sul terreno inoltre è presente: - una vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee di varie età; - alcune piante da frutto di età e varietà diversa per il fabbisogno familiare (particella 35/p); - una strada sterrata, con alcune piante di cipresso ai lati, presente sulla particella n. 33 che consente l'accesso all'intera proprietà; detta strada si diparte dalla via Vicinale di Stilano e attraversa la confinante particella n. 36 (proprietà di terzi) gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza (ALLEGATO N. 8); - una tettoia che insiste sulla part. n. 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa 4,5 mt x 11,5 mt, utilizzata per il ricovero di cavalli. Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. Il terreno veniva coltivato con colture autunno-vernine (grano, avena ecc.) e trifoglio fino a circa 3/4 anni fa. Si precisa che i terreni sono interessati da un passaggio di elettrodotto a media tensione che attraversa le particelle catastali n. 26, 32, 33 e 35.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 26, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 26, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 32, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 32, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 33, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 48, Part. 35, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 35, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 39, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 44, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello: - Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna"; - Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un terreno a oliveto di superficie totale di circa 2.51.00 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 32/p e 35/p, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è così ripartito (FOTO N. 7, 8, 9 e 10 - ALLEGATO N. 1): - l'appezzamento maggiore, di superficie di 1.76.00 ha, identificato da porzione della part. n. 32 del foglio 48, ha una

giacitura collinare (con pendenza da nord verso sud), ed è posto nella zona centrale della superficie territoriale, immediatamente a ovest dei fabbricati. - il restante appezzamento minore, di superficie 75.00 are, identificato da porzione della part. n. 35 dello stesso foglio, ha una giacitura collinare ed è posto immediatamente a est dei fabbricati in fregio alla strada sterrata di accesso alla proprietà (ricadente sul BENE N. 2). Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. L'oliveto, per un totale di circa 550 piante, ha un'età di circa 15-20 anni, con sesti d'impianto di circa 6 x 6 m. Le varietà coltivate sono Frantoio, Maurino, Leccino e Pendolino sono quelle maggiormente diffuse in Toscana e sono le più idonee alla produzione dell'olio. I sistemi di allevamento adottati sono a "vaso policonico", con 3-4 rami che partono dal tronco. Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento. Sull'appezzamento minore si trovano: - un laghetto a forma circolare di piccole dimensioni, il cui diametro è di circa 10 mt, ubicato in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'appezzamento; - una cabina elettrica prefabbricata, a pianta regolare, con dimensioni di circa 3,00 m x 3,00 m, della superficie coperta di circa 9 mq, a due piani fuori terra, per una superficie totale di circa 24 mq, dell'altezza di circa 8,00 m. Allo stato attuale il manufatto risulta inutilizzato, poiché la sua origine, con buone probabilità, risale all'attività di estrazione dell'alabastro effettuata sui terreni oggetto di esecuzione in epoca precedente; - alcuni pali a sostegno di linea elettrica aerea (elettrdotto). Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 32, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 32, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 35, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 35, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello: - Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna"; - Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è una porzione di fabbricato rurale, con relativo resede pertinenziale, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata ad abitazione e il resede pertinenziale. Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 1 (ALLEGATO n. 4). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt, a due piani fuori terra è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna (TAVOLA N. 1.2). Il bene in oggetto, ubicato nella porzione sud del descritto fabbricato, destinato ad uso abitazione dell'imprenditore

agricolo è composto come segue: - al piano terra da una cucina, da un vano ad uso pranzo/soggiorno e da un salone oltre a due ripostigli di cui uno posto sotto le scale di accesso al piano superiore; - al piano primo, con accesso dalle scale anzidette, da due camere, da un disimpegno notte, un ripostiglio/armadi e un servizio igienico diviso in locali (TAVOLA N. 2). Costituisce pertinenza esclusiva di quanto descritto un resede della superficie di circa 2.316 mq che circonda anche i restanti BENI N. 5 e N. 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello: - Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna"; - Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è una porzione di fabbricato rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata in parte come magazzino/locali di sgombero (il piano terra) e in parte non utilizzata (il piano primo). Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 2 (ALLEGATO n. 4). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt (TAVOLA 1.2), a due piani fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il bene in oggetto corrisponde alla parte di edificio in cattivo stato di manutenzione i cui lavori di ristrutturazione, previsti con pratiche edilizie presentate in Comune nell'anno 2003 (ALLEGATO N. 12), sono rimasti incompiuti. Il bene è composto come segue (TAVOLA N. 2): - al piano terra da quattro vani utilizzati a magazzino/locale di sgombero oltre a un ripostiglio; - al piano primo, cui si accede dalle scale ricomprese nel BENE N. 4 (Sub. 1), da due ampi vani non utilizzati oltre a un ulteriore vano (privo di luce diretta) anch'esso non utilizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 2, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello: - Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna"; - Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T

Il bene è un manufatto rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è un manufatto pertinenziale rurale ed è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 3 ALLEGATO n. 4. Il manufatto è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 28, 29, 30, 31 e 32 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, ad un piano fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il manufatto, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 6,95 mt x 8,10 mt (TAVOLA N. 1.2) per una superficie coperta di circa 56 mq, è ubicato a est del fabbricato principale. Il bene è destinato al ricovero di mezzi tecnici agricoli ed è composto da un unico locale avente un'altezza media di circa 6,00 mt (TAVOLA N. 2). Il bene è caratterizzato dalla presenza di tre ampie aperture poste sui lati nord, sud e ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 3, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 27/02/2023 dal Comune di Pomarance (ALLEGATO N. 11) riporta che le particelle che compongono il bene sono classificate nello: - Strumento di Pianificazione (Piano Strutturale): "Sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna"; - Strumento di Attuazione (Regolamento Urbanistico): "Zona E1 aree agricole (Sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di Paesaggio n. 5 San Piero - Sant'Anna".

Prezzo base d'asta: € 415.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 415.400,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena, edificio ---, scala ---, interno ---, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 24, Porz. AA, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 24, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 28, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 28, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 30, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 30, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 37, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 37, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 37, Porz. AC, Qualità Frutteto - Fg. 48, Part. 40, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 40, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	23710,00 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che il bosco non risultava sottoposto a tecniche colturali da diversi anni, presentando una vegetazione spontanea di cespugli di piante di diverse varietà; le piante, con buona probabilità, non sono state tagliate da anni. Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.		
Descrizione:	Il bene è un terreno a bosco di superficie totale di circa 2.37.10 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 24, 28, 30, 37 e 40, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3); ed è così ripartito: - l'appezzamento maggiore, di superficie di 2.02.00 ha, identificato dalle part. n. 24, 28, 30 e 40 del foglio 48, ha una giacitura collinare, ed è posto in prossimità del confine ovest dell'intera proprietà nella fascia di terreno dove si trovano il Botro Caldana e il Botro Sant'Elena. - il restante appezzamento minore, di superficie 35.10 are, identificato dalla particella n. 37 dello stesso foglio, ha una giacitura collinare, ed è posto nella zona "centra" della superficie territoriale, immediatamente a sud dei fabbricati. Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. Il bosco è costituito in prevalenza da piante latifoglie sempreverdi, ma anche da piante caducifoglie, che formano la tipica macchia mediterranea (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Tra le piante sempreverdi sono presenti il leccio (Quercus ilex), il corbezzolo (Arbutus unedo), le eriche (Erica), e vari tipi di ginepro (Juniperus); mentre tra le caducifoglie la roverella (Quercus pubescens), il		



	carpino (Carpinus), l'orniello (Fraxinus ornus), ecc.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***. Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pomarance (PI) - Loc. I Pianacci, Podere Sant'Elena, edificio ---, scala ---, interno ---, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 48, Part. 25, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 26, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 26, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 48, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fig. 48, Part. 29, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 31, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 32, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fig. 48, Part. 32, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 33, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 48, Part. 35, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fig. 48, Part. 35, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 48, Part. 39, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 44, Qualità Seminativo	Superficie	163040,00 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che il terreno a seminativo non risultava sottoposto alle principali tecniche colturali in quanto si presentava ricoperto di vegetazione erbacea spontanea. Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.		
Descrizione:	Il bene è un terreno a seminativo di superficie totale di circa 163040,00 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 214480 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a		

	<p>circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39 e 44, è costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e si sviluppa circondando la porzione di proprietà in cui insistono i fabbricati (BENI 4, 5 e 6) e i terreni a oliveto (BENE N. 3). Il seminativo ha una giacitura collinare con pendenze che in alcune zone sono più accentuate ed in altre più dolci (FOTO N. 3, 4, 5 E 6 - ALLEGATO N. 1); la struttura del terreno, da un esame a vista, risulta in alcune zone argilloso mentre in altre sabbioso. Sulla superficie si è notata la presenza di "ciottoli di alabastro" affioranti in quanto nella zona, in precedenza, era presente una cava a cielo aperto di alabastro. Sul terreno inoltre è presente: - una vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee di varie età; - alcune piante da frutto di età e varietà diversa per il fabbisogno familiare (particella 35/p); - una strada sterrata, con alcune piante di cipresso ai lati, presente sulla particella n. 33 che consente l'accesso all'intera proprietà; detta strada si diparte dalla via Vicinale di Stilano e attraversa la confinante particella n. 36 (proprietà di terzi) gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza (ALLEGATO N. 8); - una tettoia che insiste sulla part. n. 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa 4,5 mt x 11,5 mt, utilizzata per il ricovero di cavalli. Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. Il terreno veniva coltivato con colture autunno-vernive (grano, avena ecc.) e trifoglio fino a circa 3/4 anni fa. Si precisa che i terreni sono interessati da un passaggio di elettrodotto a media tensione che attraversa le particelle catastali n. 26, 32, 33 e 35.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***. Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).</p>

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena, edificio ---, scala ---, interno ---, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 48, Part. 32, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fig. 48, Part. 32, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 48, Part. 35, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fig. 48, Part. 35, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	25100,00 mq
Stato conservativo:	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione, che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento. Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie dei terreni; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di		

	<p>sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>Il bene è un terreno a oliveto di superficie totale di circa 2.51.00 ha, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto, identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 48, particelle 32/p e 35/p, è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è così ripartito (FOTO N. 7, 8, 9 e 10 - ALLEGATO N. 1): - l'appezzamento maggiore, di superficie di 1.76.00 ha, identificato da porzione della part. n. 32 del foglio 48, ha una giacitura collinare (con pendenza da nord verso sud), ed è posto nella zona centrale della superficie territoriale, immediatamente a ovest dei fabbricati. - il restante appezzamento minore, di superficie 75.00 are, identificato da porzione della part. n. 35 dello stesso foglio, ha una giacitura collinare ed è posto immediatamente a est dei fabbricati in fregio alla strada sterrata di accesso alla proprietà (ricadente sul BENE N. 2). Quanto sopra descritto è meglio identificabile nelle TAVOLA 1.1 allegata alla presente relazione. L'oliveto, per un totale di circa 550 piante, ha un'età di circa 15-20 anni, con sestì d'impianto di circa 6 x 6 m. Le varietà coltivate sono Frantoio, Maurino, Leccino e Pendolino sono quelle maggiormente diffuse in Toscana e sono le più idonee alla produzione dell'olio. I sistemi di allevamento adottati sono a "vaso policonico", con 3-4 rami che partono dal tronco. Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento. Sull'appezzamento minore si trovano: - un laghetto a forma circolare di piccole dimensioni, il cui diametro è di circa 10 mt, ubicato in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'appezzamento; - una cabina elettrica prefabbricata, a pianta regolare, con dimensioni di circa 3,00 m x 3,00 m, della superficie coperta di circa 9 mq, a due piani fuori terra, per una superficie totale di circa 24 mq, dell'altezza di circa 8,00 m. Allo stato attuale il manufatto risulta inutilizzato, poiché la sua origine, con buone probabilità, risale all'attività di estrazione dell'alabastro effettuata sui terreni oggetto di esecuzione in epoca precedente; - alcuni pali a sostegno di linea elettrica aerea (elettrdotto).</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***. Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate ***e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).</p>

<p align="center">Bene N° 4 - Fabbricato rurale</p>			
<p>Ubicazione:</p>	<p>Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena, edificio ---, scala ---, interno ---, piano T</p>		
<p>Diritto reale:</p>	<p>Proprietà</p>	<p>Quota</p>	<p>1/1</p>
<p>Tipologia immobile:</p>	<p>Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 1,</p>	<p>Superficie</p>	<p>268,32 mq</p>

	Categoria A4	
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi si è rilevato che il bene verte in normale stato di conservazione, rilevando che la caldaia non era funzionante.	
Descrizione:	<p>Il bene è una porzione di fabbricato rurale, con relativo resede pertinenziale, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata ad abitazione e il resede pertinenziale. Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 1 (ALLEGATO n. 4). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt, a due piani fuori terra è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna (TAVOLA N. 1.2). Il bene in oggetto, ubicato nella porzione sud del descritto fabbricato, destinato ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo è composto come segue: - al piano terra da una cucina, da un vano ad uso pranzo/soggiorno e da un salone oltre a due ripostigli di cui uno posto sotto le scale di accesso al piano superiore; - al piano primo, con accesso dalle scale anzidette, da due camere, da un disimpegno notte, un ripostiglio/armadi e un servizio igienico diviso in locali (TAVOLA N. 2). Costituisce pertinenza esclusiva di quanto descritto un resede della superficie di circa 2.316 mq che circonda anche i restanti BENI N. 5 e N. 6.</p>	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	<p>Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, *** alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).</p>	

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 2, Categoria F2	Superficie	238,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene nel complesso si presenta in uno stato conservativo caratterizzato da una condizione di degrado (FOTO 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEGATO N. 1), dovuta ad un processo di ammaloramento per la mancata manutenzione; i segni più significativi si manifestano: - nel crollo di piccola porzione del solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo; - nella presenza di diverse lesioni passanti in alcune zone delle murature e dei solai riconducibili a movimenti del fabbricato con buona probabilità riferiti a carenze strutturali del sistema di fondazione.</p>		

Descrizione:	Il bene è una porzione di fabbricato rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata in parte come magazzino/locali di sgombero (il piano terra) e in parte non utilizzata (il piano primo). Detto bene è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 2 (ALLEGATO n. 4). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati (FOTO N. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 20,35 mt x 11,35 mt (TAVOLA 1.2), a due piani fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il bene in oggetto corrisponde alla parte di edificio in cattivo stato di manutenzione i cui lavori di ristrutturazione, previsti con pratiche edilizie presentate in Comune nell'anno 2003 (ALLEGATO N. 12), sono rimasti incompiuti. Il bene è composto come segue (TAVOLA N. 2): - al piano terra da quattro vani utilizzati a magazzino/locale di sgombero oltre a un ripostiglio; - al piano primo, cui si accede dalle scale ricomprese nel BENE N. 4 (Sub. 1), da due ampi vani non utilizzati oltre a un ulteriore vano (privo di luce diretta) anch'esso non utilizzato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate,***. Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).

Bene N° 6 - Fabbricato rurale		
Ubicazione:	Pomarance (PI) - Podere Sant'Elena , edificio ---, scala ---, interno ---, piano T	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 107, Sub. 3, Categoria F2	Superficie 56,00 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si presenta in uno stato conservativo caratterizzato da una condizione di degrado (FOTO 28, 29, 30, 31 e 32 - ALLEGATO N. 1), dovuta ad un processo di ammaloramento per il perdurarsi di mancata manutenzione.	
Descrizione:	Il bene è un manufatto rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 21.44.80 ha di terreno, posta nel Comune di Pomarance in Località I Pianacci, a circa 4 km dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere Sant'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile oltre a un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto è un manufatto pertinenziale rurale ed è identificato al C.F. di detto Comune al F. 48 part. 107 (ex 34), subalterno 3 ALLEGATO n. 4. Il manufatto è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati	

	<p>(FOTO N. 28, 29, 30, 31 e 32 - ALLEGATO N. 1), per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, ad un piano fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il manufatto, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 6,95 mt x 8,10 mt (TAVOLA N. 1.2) per una superficie coperta di circa 56 mq, è ubicato a est del fabbricato principale. Il bene è destinato al ricovero di mezzi tecnici agricoli ed è composto da un unico locale avente un'altezza media di circa 6,00 mt (TAVOLA N. 2). Il bene è caratterizzato dalla presenza di tre ampie aperture poste sui lati nord, sud e ovest.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Il bene alla data dei sopralluoghi risultava occupato da una delle esecutate, ***. Inoltre da una prima interrogazione fatta in data 21/02/2023 all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di Contratti di Locazione e/o Comodato, la sottoscritta ha ottenuto risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito in data 29/05/2023, l'esecutata *** forniva alla sottoscritta copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 03/06/2010 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21/06/2023, la quale però, non ha potuto fornire copia del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate *** e *** in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione; dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa *** (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni censiti al C.T. del Comune di Pomarance nel F. 48 part. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 dal 26/05/2010 al 25/05/2025 con un canone complessivo per l'intera durata di € 38.606,40 (ALLEGATO N. 9).</p>



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003
Reg. gen. 333 - Reg. part. 61
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 4,303 %
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)
Data: 27/12/2002
N° repertorio: 46120
Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022
Reg. gen. 9570 - Reg. part. 7110
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - LOC. I PIANACCI, PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T



• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022

Reg. gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO ---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marccone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marccone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022

Reg. gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
---, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marccone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO



Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658
Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.
gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
--, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002



N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022 Reg.
gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POMARANACE (PI) - PODERE SANT'ELENA , EDIFICIO -
--, SCALA ---, INTERNO ---, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 14/01/2003

Reg. gen. 333 - Reg. part. 61

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 4,303 %

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che a margine risulta ipoteca volontaria n. 222 del 04/03/2004 derivante da atto di rinegoziazione della durata del mutuo.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a VOLTERRA il 09/12/2022

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 1658

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco in Pomarance (PI)

Data: 27/12/2002

N° repertorio: 46120

Note: Si precisa che il *** è deceduto in data 29/09/2007.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 20/10/2022

Reg. gen. 9570 - Reg. part. 7110

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

TAV. 1.2

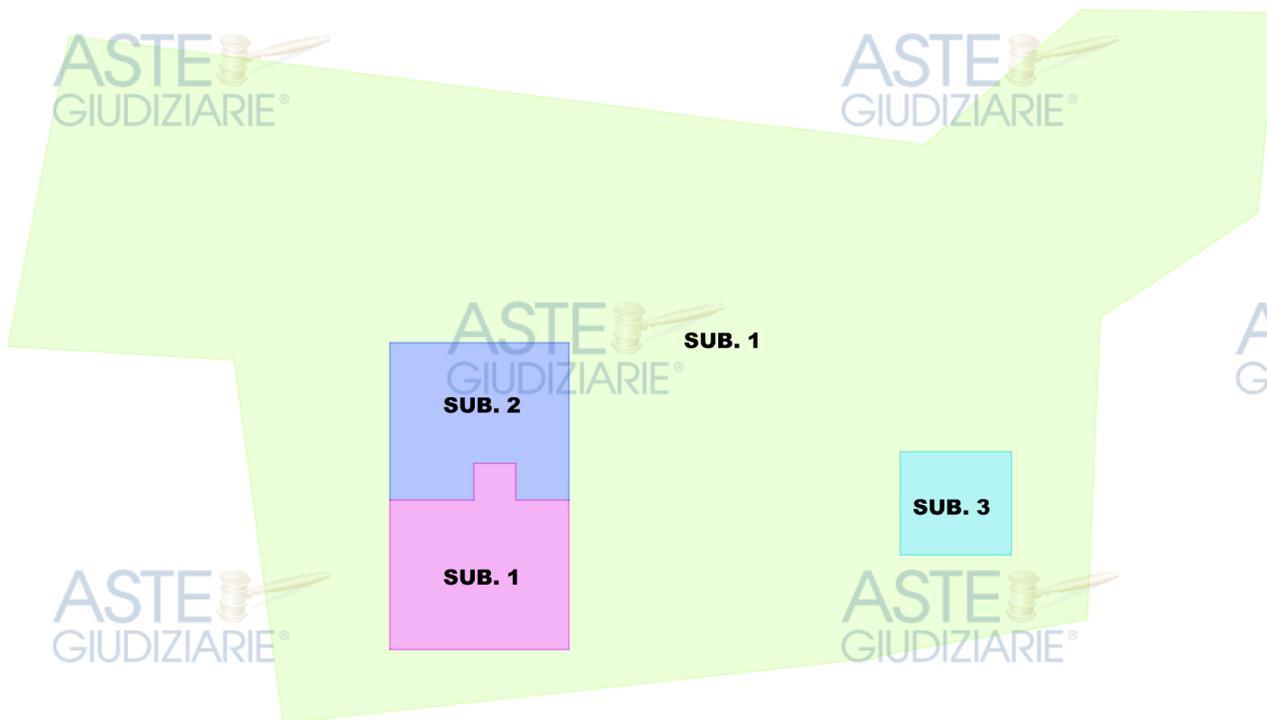
(Individuazione dei BENI)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOGLIO 48 - PARTICELLA 107

ASTE GIUDIZIARIE®



LEGENDA BENI	
	- BENE N. 4 - Unità abitativa
	- BENE N. 5 - Unità collabente
	- BENE N. 6 - Manufatto collabente
	- Terreno pertinenziale unità abitativa



ASTE GIUDIZIARIE **TAV. 2**
(PIANTE dei BENI)

ASTE GIUDIZIARIE

LEGENDA BENI	
	- BENE N. 4 - Unità abitativa
	- BENE N. 5 - Unità collabente
	- BENE N. 6 - Manufatto collabente

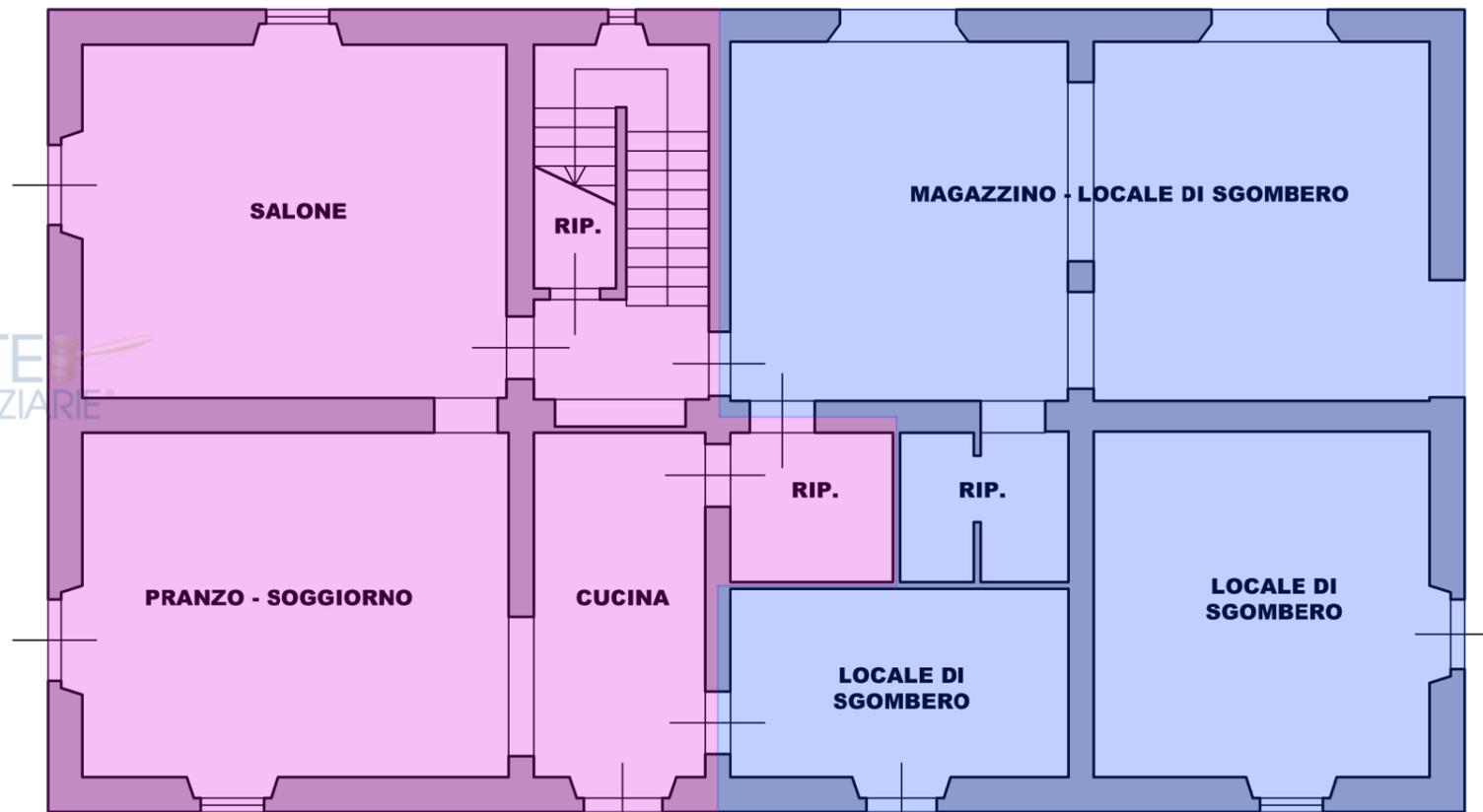
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



PIANO TERRA (SCALA 1:100)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

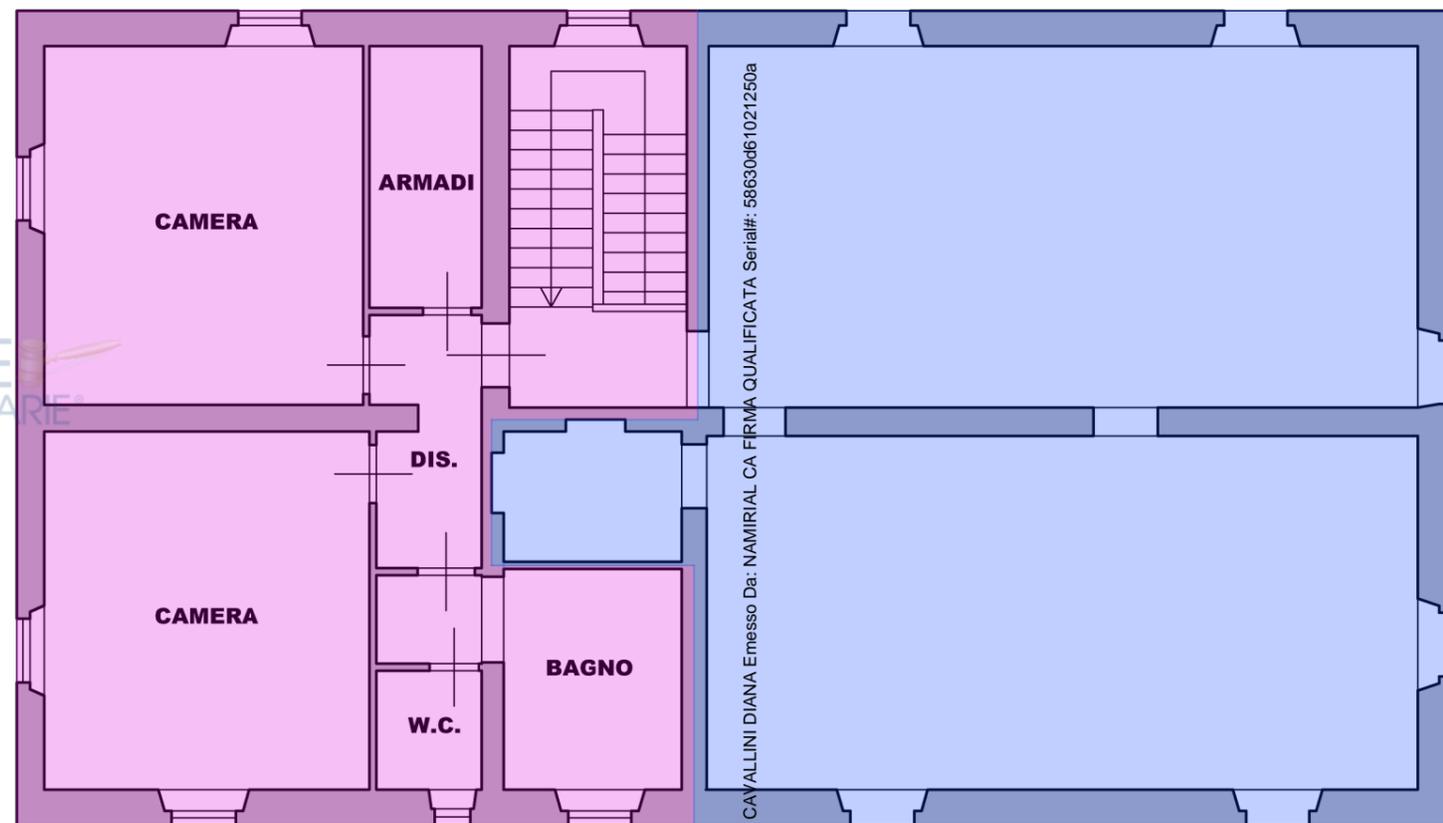


PIANO TERRA (SCALA 1:100)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



PIANO PRIMO (SCALA 1:100)

