

## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                 | 5  |
| Premessa .....                                                                                                | 5  |
| Lotto 1.....                                                                                                  | 6  |
| Descrizione .....                                                                                             | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                  | 7  |
| Titolarità .....                                                                                              | 7  |
| Confini.....                                                                                                  | 8  |
| Consistenza.....                                                                                              | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                              | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                                          | 9  |
| Precisazioni.....                                                                                             | 10 |
| Patti .....                                                                                                   | 10 |
| Stato conservativo .....                                                                                      | 10 |
| Parti Comuni.....                                                                                             | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                     | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                  | 10 |
| Stato di occupazione .....                                                                                    | 11 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                  | 11 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                               | 12 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                   | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                     | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                            | 14 |
| Lotto 2 .....                                                                                                 | 15 |
| Descrizione .....                                                                                             | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                   | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 17 |
| Titolarità .....                                                                                              | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 17 |
| Confini .....                                                                                                 | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 18 |

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 18 |
| Consistenza.....                                                                                              | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                               | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 19 |
| Dati Catastali .....                                                                                          | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 20 |
| Precisazioni.....                                                                                             | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| Patti.....                                                                                                    | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| Stato conservativo .....                                                                                      | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| Parti Comuni.....                                                                                             | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 21 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                     | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 22 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                   | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 22 |
| Stato di occupazione .....                                                                                    | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC..... | 22 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                  | 23 |



|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 23 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 24 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                                        | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 26 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                                            | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 27 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 27 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                              | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 27 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                                                     | 28 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 28 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 29 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                                          | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                                   | 30 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                                   | 31 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                                                            | 36 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                                   | 36 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                                   | 36 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E. ....                                                                     | 37 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.084,00</b> .....                                                                                 | 37 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.300,00</b> .....                                                                                  | 37 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                                                           | 39 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via del Commercio Nord n. 19, piano T-1..... | 39 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 39 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC.....                          | 40 |

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via del Commercio Nord n. 19, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via del Commercio Nord n. 19, piano T-1

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio che si eleva di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso e vano scala entrambi esclusivi, al piano primo, a cui si arriva dal pianerottolo di sbarco dal quale a sinistra, tramite disimpegno, si accede al soggiorno con angolo cottura ed al bagno, a destra tramite ulteriore disimpegno si accede alla camera singola ed alla camera matrimoniale.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Va precisato che nella Relazione Notarile l'immobile viene individuato catastalmente dal foglio n°2, particella n°58 e subalterno n°8 derivante dal subalterno n°1 graffato con le particelle 129 e 223, mentre l'unità immobiliare deriva dal subalterno n°6 ed ancora prima dal subalterno n°2.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



## CONFINI

L'immobile confina:

al piano terra, ad Ovest, Nord ed Est con particella n. 54 sub. 7 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); a Sud con Strada Comunale Via del Commercio; s.s.a. .

al piano primo, a Nord ed Est con sottostante particella n. 54 sub. 7 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); a Sud e ad Ovest con sottostante Strada Comunale del Commercio; s.s.a. .

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| Abitazione                            | 63,00 mq         | 75,00 mq         | 1            | 75,00 mq                 | 2,50 m  | Terra-primo |
| Balcone scoperto                      | 2,50 mq          | 2,70 mq          | 0,25         | 0,68 mq                  | 0,00 m  | primo       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 75,68 mq                 |         |             |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |             |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 75,68 mq                 |         |             |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 0,16<br>Piano 1   |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 348,60<br>Piano 1 |
| Dal 01/01/1994 al 21/07/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 362,81            |



|                              |                   |                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano 1                                                                                                                                              |
| Dal 21/07/1995 al 27/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 471,65<br>Piano T-1                             |
| Dal 27/06/2006 al 01/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 471,65<br>Piano T-1                             |
| Dal 01/12/2006 al 27/02/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 8<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 290,25<br>Piano T-1                               |
| Dal 27/02/2007 al 27/01/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 8<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 290,25<br>Piano T-1                               |
| Dal 27/01/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 8<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 290,25<br>Piano T-1                               |
| Dal 09/11/2015 al 24/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 54, Sub. 8<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Superficie catastale 86 mq<br>Rendita € 290,25<br>Piano T-1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 2      | 54    | 8    |                     | A4        | 2      | 4           | 86 mq                | 290,25 € | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 56, secondo comma, C.P.C.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio non è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, nello specifico l'appartamento risulta essere in normale stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di due appartamenti sovrapposti; presenta come parti condominiali oltre alla copertura, le fondazioni ed i muri portanti e perimetrali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile verificare le fondazioni;

Esposizione: L'unità ha tutte le facciate esposte all'esterno, la facciata principale è rivolta verso Sud;

Altezza interna utile, sono tutte sotto i minimi di legge;

Str. verticali: le pareti portanti sono eseguite in muratura mista;

Solai: La struttura dei solai è in laterocemento;

Copertura: La copertura con tipologia a capanna è apparentemente in normali condizioni di manutenzione;

Manto di copertura: Il manto è in laterizio con tegole del tipo Marsigliese è in normali condizioni di manutenzione;

Pareti esterne ed interne: Le pareti sono rifinite con intonaco Civile;

Pavimentazione interna: La pavimentazione dei locali è in piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: Le porte e le finestre, non dotate di doppi vetri, sono in legno come pure gli oscuranti del tipo a persiana;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità è dotata di impianto idrico, elettrico sottotraccia e termico, non è stato possibile reperire i certificati di regolare esecuzione;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                      |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/02/1972 al<br>27/06/2006 | **** Omissis **** | Compravendita             |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Notaio Salemi<br>Pasquale | 17/02/1972 |               |             |
|                                 |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Livorno                   | 22/03/1972 | 2634          | 1826        |
|                                 |                   | Registrazione             |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 27/06/2006 al<br>27/02/2007 | **** Omissis **** | Compravendita             |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Notaio Varrati Valerio    | 27/06/2006 | 20492         | 9882        |
|                                 |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Livorno                   | 30/01/2006 | 15055         | 8618        |
|                                 |                   | Registrazione             |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 27/02/2007 al<br>27/07/2024 | **** Omissis **** | Compravendita             |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Notaio Varrati Valerio    | 27/02/2007 | 21044         | 10338       |
|                                 |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|  |  |               |            |         |         |
|--|--|---------------|------------|---------|---------|
|  |  | Livorno       | 03/03/2007 | 4681    | 2407    |
|  |  | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario  
 Iscritto a Livorno il 03/03/2007  
 Reg. gen. 4682 - Reg. part. 1227  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 12.000,00  
 Interessi: € 120.000,00  
 Rogante: Notaio Varrati  
 Data: 27/02/2007  
 N° repertorio: 21045  
 N° raccolta: 10339  
 Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Livorno il 15/12/2023  
 Reg. gen. 21375 - Reg. part. 15140  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività.

La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme -Lari è inserito in Zona Urbanistica Agricola

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, in epoca successiva l'immobile ha subito modifiche edilizie assentite con le necessarie autorizzazioni sotto riportate:

- Concessione Edilizia n°22/1992 rilasciata il 27/07/1992, Modifiche interne ed esterne all'appartamento del piano primo nel reparto giorno, con apertura di finestre ed abbattimento di superfetazioni sul retro;
- Concessione Edilizia n°29/1995 rilasciata il 12/06/1995, Modifiche al piano terra ed al reparto giorno del piano primo;
- Denuncia di Inizio Attività n°4486/2006, prot. 12496 del 05/10/2006, opere relative al piano terra, con rappresentazione grafiche del piano primo;
- Denuncia di Inizio Attività n°4509/2006, prot. 14628 del 17/11/2006, a Variante della originaria 4486/06, opere relative al piano terra, con rappresentazione grafiche del piano primo;

L'unità immobiliare del Piano Primo risulta Conforme agli elaborati depositati nell'ultima pratica 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.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 70, coltivato ad orto con presenza di un piccolo manufatto in legno.

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.

Il manufatto esistente deve essere rimosso poiché abusivo.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 530, coltivato ad orto

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno costruito abusivamente che dovrà essere demolito

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

L'immobile confina: ad Ovest e Nord con Rio Caldana; ad Est con Particella n°58(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); a Sud con Via la Muraiola; s.s.a. .

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

L'immobile confina: ad Ovest con Rio Caldana; a Nord con bene 2 lotto 2; ad Est con Particella n°58(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); a Sud con Via la Muraiola; s.s.a. .

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 70,00 mq            | 70,00 mq            | 1            | 70,00 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 70,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 70,00 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che dovrà essere demolito

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 530,00 mq           | 530,00 mq           | 1            | 530,00 mq                       | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 530,00 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 530,00 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/1972 al 27/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 144<br>Qualità Canneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 70<br>Reddito dominicale € 0,27<br>Reddito agrario € 0,09 |
| Dal 27/06/2006 al 27/02/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 144<br>Qualità Canneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 70<br>Reddito dominicale € 0,27<br>Reddito agrario € 0,09 |
| Dal 27/02/2007 al 24/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 144<br>Qualità Canneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 70<br>Reddito dominicale € 0,27<br>Reddito agrario € 0,09 |

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/1972 al 27/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 145<br>Qualità Frutteto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 530<br>Reddito dominicale € 6,57<br>Reddito agrario € 4,11 |
| Dal 27/06/2006 al 27/02/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 145<br>Qualità Frutteto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 530<br>Reddito dominicale € 6,57<br>Reddito agrario € 4,11 |
| Dal 27/02/2007 al 24/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 2, Part. 145<br>Qualità Frutteto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 530<br>Reddito dominicale € 6,57                           |

Reddito agrario € 4,11

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

### 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 |
| 2                   | 144   |      |       |                     | Canneto | 2      | 70 mq                 | 0,27 €             | 0,09 €          |          |

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

### 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 |
| 2                   | 145   |      |       |                     | Frutteto | 1      | 530 mq                | 6,57 €             | 4,11 €          |          |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

Sono stati Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 56, secondo comma, C.P.C.

Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che dovrà essere demolito

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Sono stati Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 56, secondo comma, C.P.C.

## PATTI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Il piccolo appezzamento di terreno risulta pianeggiante ben coltivato e mantenuto.

Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che dovrà essere demolito

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Il piccolo appezzamento di terreno risulta pianeggiante ben coltivato e mantenuto.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Il terreno è un appezzamento che comprende anche la particella 145

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Il terreno è un appezzamento che comprende anche la particella 144





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

Il terreno risulta coltivato ad orto, con varie colture stagionali.  
Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che dovrà essere demolito

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

Il terreno risulta coltivato ad orto, con varie colture stagionali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutati.

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutati.



# PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/02/1972 al 27/06/2006 | **** Omissis **** | Compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Salemi Pasquale | 17/02/1972 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Livorno                | 22/03/1972 | 2634          | 1826        |
|                              |                   | Registrazione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                        |            |               |             |
|                              |                   |                        |            |               |             |
| Dal 27/06/2006 al 27/02/2007 | **** Omissis **** | Compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Varrati Valerio | 27/06/2006 | 20492         | 9882        |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Livorno                | 30/01/2006 | 15055         | 8618        |
|                              |                   | Registrazione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                        |            |               |             |
|                              |                   |                        |            |               |             |
| Dal 27/02/2007 al 27/07/2024 | **** Omissis **** | Compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Varrati Valerio | 27/02/2007 | 21044         | 10338       |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Livorno                | 03/03/2007 | 4681          | 2407        |
|                              |                   | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/02/1972 al 27/06/2006 | **** Omissis **** | Compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Salemi Pasquale | 17/02/1972 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Livorno                | 22/03/1972 | 2634          | 1826        |
|                              |                   | Registrazione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 27/06/2006 al 27/02/2007 | **** Omissis **** | Compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Varrati Valerio | 27/06/2006 | 20492         | 9882        |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Livorno                | 30/01/2006 | 15055         | 8618        |
|                              |                   | Registrazione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 27/02/2007 al 27/07/2024 | **** Omissis **** | Compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Varrati Valerio | 27/02/2007 | 21044         | 10338       |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Livorno                | 03/03/2007 | 4681          | 2407        |
|                              |                   | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario  
Iscritto a Livorno il 03/03/2007  
Reg. gen. 4682 - Reg. part. 1227  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 12.000,00  
Interessi: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Varrati  
Data: 27/02/2007  
N° repertorio: 21045  
N° raccolta: 10339  
Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 15/12/2023  
Reg. gen. 21375 - Reg. part. 15140  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Livorno il 03/03/2007

Reg. gen. 4682 - Reg. part. 1227

Importo: € 240.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.000,00

Interessi: € 120.000,00

Rogante: Notaio Varrati

Data: 27/02/2007

N° repertorio: 21045

N° raccolta: 10339

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### **Trascrizioni**

### • **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/12/2023

Reg. gen. 21375 - Reg. part. 15140

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività.

La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Il terreno nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme -Lari è inserito in Zona Urbanistica Agricola

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Il terreno nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme -Lari è inserito in Zona Urbanistica Agricola

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

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

Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che dovrà essere demolito

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via del Commercio Nord n. 19, piano T-1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio che si eleva di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso e vano scala entrambi esclusivi, al piano primo, a cui si arriva dal pianerottolo di sbarco dal quale a sinistra, tramite disimpegno, si accede al soggiorno con angolo cottura ed al bagno, a destra tramite ulteriore disimpegno si accede alla camera singola ed alla camera matrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 54, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 56.760,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m<sup>2</sup> per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in Casciana Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per Casciana Terme zona di pianura, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.000

€/m<sup>2</sup>.

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.020 €/m<sup>2</sup>.

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.010 €/m<sup>2</sup>.

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazioni civili in offerta di metratura intorno ai 100 m<sup>2</sup>, in condizioni simili, si aggira intorno a 700 €/m<sup>2</sup>.

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 855 €/m<sup>2</sup>.

**ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI**

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente agricola, non c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, non corredati da giardino e non disponibilità di parcheggio in prossimità. Il centro urbano non è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali non sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono risalenti a circa 20 anni fa, gli infissi non hanno i doppi vetri, si può presumere che la classe energetica sia media bassa.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 750.

| Identificativo corpo                                                                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Casciana Terme Lari<br>(PI) - Fraz. Casciana<br>Terme Via del<br>Commercio Nord n.<br>19, piano T-1 | 75,68 mq                 | 750,00 €/mq     | € 56.760,00        | 100,00%          | € 56.760,00 |
| Valore di stima:                                                                                                                          |                          |                 |                    |                  | € 56.760,00 |

Valore di stima: € 56.760,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 51.084,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC  
Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 70, coltivato ad orto

con presenza di un piccolo manufatto in legno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 144, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 210,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del terreno in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla visura del Catasto Terreni e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, raggiungibilità con mezzi agricoli, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m<sup>2</sup> per valore unitario a metro quadro di superficie) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dei terreni considerati. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in Casciana Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Osservatorio immobiliare —> Valori Agricoli Medi, in stato normale, per gli orti irrigui è pari ad 2,51 €/m<sup>2</sup>.

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di Casciana Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio dei terreni coltivati come orti irrigui è pari ad 3,00 €/m<sup>2</sup>.

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente agricola, il Rio che vi confina garantisce acqua per quasi tutto l'anno consentendo di coltivare colture che necessitano di irrigazione continua.

Caratteristiche intrinseche: il terreno è pianeggiante, dotato di fosse perimetrali coltivato interamente con diverse varietà di colture orticole.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di indicare come prezzi da applicare confermare il prezzo al metro quadro di 3 €/m<sup>2</sup>.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC  
Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 530, coltivato ad orto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 145, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 1.590,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del terreno in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla visura del Catasto Terreni e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, raggiungibilità con mezzi agricoli, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m<sup>2</sup> per valore unitario a metro quadro di superficie) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dei terreni considerati. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in Casciana Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Osservatorio immobiliare —> Valori Agricoli Medi, in stato normale, per gli orti irrigui è pari ad 2,51 €/m<sup>2</sup>.

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di Casciana Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio dei terreni coltivati come orti irrigui è pari ad 3,00 €/m<sup>2</sup>.

#### ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente agricola, il Rio che vi confina garantisce acqua per quasi tutto l'anno consentendo di coltivare colture che necessitano di irrigazione continua.

Caratteristiche intrinseche: il terreno è pianeggiante, dotato di fosse perimetrali coltivato interamente con diverse varietà di colture orticole.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di indicare come prezzi da applicare confermare il prezzo al metro quadro di 3 €/m<sup>2</sup>.

| Identificativo corpo                                                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 2 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC | 70,00 mq                 | 3,00 €/mq       | € 210,00           | 100,00%          | € 210,00 |

|                                                                                                            |           |           |            |         |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|---------|------------|
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno<br>Casciana Terme Lari<br>(PI) - Fraz. Casciana<br>Terme Via La Muraiola<br>SNC | 530,00 mq | 3,00 €/mq | € 1.590,00 | 100,00% | € 1.590,00 |
| Valore di stima:                                                                                           |           |           |            |         | € 1.800,00 |

Valore di stima: € 1.800,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                             | Valore | Tipo |
|-----------------------------------------------------|--------|------|
| Spesa demolizione piccolo edificio in legno abusivo | 500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 1.300,00**

Sulla particella di terreno n. 144 insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che deve essere rimosso, il cui onere ammonta ad €. 500

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.

Pontedera, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lazzereschi Fausto

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Subalterni (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 27/03/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Foto (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Earth (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 27/02/2007)



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via del Commercio Nord n. 19, piano T-1  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio che si eleva di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso e vano scala entrambi esclusivi, al piano primo, a cui si arriva dal pianerottolo di sbarco dal quale a sinistra, tramite disimpegno, si accede al soggiorno con angolo cottura ed al bagno, a destra tramite ulteriore disimpegno si accede alla camera singola ed alla camera matrimoniale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 54, Sub. 8, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme -Lari è inserito in Zona Urbanistica Agricola

**Prezzo base d'asta: € 51.084,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC  
Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 70, coltivato ad orto con presenza di un piccolo manufatto in legno.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 144, Qualità Canneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme -Lari è inserito in Zona Urbanistica Agricola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC  
Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 530, coltivato ad orto  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 145, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme -Lari è inserito in Zona Urbanistica Agricola

**Prezzo base d'asta: € 1.300,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.084,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via del Commercio Nord n. 19, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 2, Part. 54, Sub. 8, Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 75,68 mq |
| Stato conservativo:                        | L'intero edificio non è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, nello specifico l'appartamento risulta essere in normale stato di manutenzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |
| Descrizione:                               | Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio che si eleva di due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso e vano scala entrambi esclusivi, al piano primo, a cui si arriva dal pianerottolo di sbarco dal quale a sinistra, tramite disimpegno, si accede al soggiorno con angolo cottura ed al bagno, a destra tramite ulteriore disimpegno si accede alla camera singola ed alla camera matrimoniale. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.300,00

| Bene N° 2 - Terreno                        |                                                                                                                                                                                 |            |          |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC                                                                                                             |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 2, Part. 144, Qualità Canneto                                                                                               | Superficie | 70,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Il piccolo appezzamento di terreno risulta pianeggiante ben coltivato e mantenuto. Sul terreno agricolo insiste un piccolo manufatto in legno abusivo che dovrà essere demolito |            |          |
| Descrizione:                               | Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 70, coltivato ad orto con presenza di un piccolo manufatto in legno.                        |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                              |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                              |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutari.                                                                                                                       |            |          |

| Bene N° 3 - Terreno                                   |                                                                                                            |                   |           |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Casciana Terme Lari (PI) - Fraz. Casciana Terme Via La Muraiola SNC                                        |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 2, Part. 145, Qualità Frutteto                         | <b>Superficie</b> | 530,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | Il piccolo appezzamento di terreno risulta pianeggiante ben coltivato e mantenuto.                         |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Terreno agricolo di forma irregolare, pianeggiante di superficie complessiva di mq. 530, coltivato ad orto |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                         |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                         |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutati.                                                  |                   |           |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA DEL COMMERCIO NORD N. 19, PIANO T-1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Livorno il 03/03/2007

Reg. gen. 4682 - Reg. part. 1227

Importo: € 240.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.000,00

Interessi: € 120.000,00

Rogante: Notaio Varrati

Data: 27/02/2007

N° repertorio: 21045

N° raccolta: 10339

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/12/2023

Reg. gen. 21375 - Reg. part. 15140

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Livorno il 03/03/2007

Reg. gen. 4682 - Reg. part. 1227

Importo: € 240.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.000,00

Interessi: € 120.000,00

Rogante: Notaio Varrati

Data: 27/02/2007

N° repertorio: 21045

N° raccolta: 10339

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/12/2023

Reg. gen. 21375 - Reg. part. 15140

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - FRAZ. CASCIANA TERME VIA LA MURAIOLA SNC

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Livorno il 03/03/2007

Reg. gen. 4682 - Reg. part. 1227

Importo: € 240.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.000,00

Interessi: € 120.000,00

Rogante: Notaio Varrati

Data: 27/02/2007

N° repertorio: 21045

N° raccolta: 10339

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 15/12/2023

Reg. gen. 21375 - Reg. part. 15140

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Banca M.P.S. s.p.a. con Atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi di Siena del 25/11/2020 Rep. 39399 Racc. 20019 ed a far data dal 01/12/2020 ha trasferito ad AMCO un compendio di attività e passività. La Società AMCO ha agito nei confronti degli esecutati per il recupero del somme derivanti dal Mutuo originariamente vantato dalla Banca M.P.S. s.p.a.