

**FRANCA CARMELA
PAOLA ZITO**

CN = ZITO FRANCA
CARMELA PAOLA
SerialNumber =
IT:ZTIFNC66H69H574H
C = IT
Data e ora della firma:
01/04/2019 13:25:32

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zito Franca Carmela Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2016 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	15
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	18
Patti.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	18

Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie.....	28
Lotto 2.....	29



Descrizione.....	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 3	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	40
Patti.....	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44

Vincoli od oneri condominiali	44
Lotto 4.....	45
Descrizione.....	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	46
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	49
Patti.....	49
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 5.....	53
Descrizione.....	54
Completezza documentazione ex art. 567	54
Titolarità	54
Confini	54
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali	55
Precisazioni.....	56
Patti.....	56
Stato conservativo.....	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58



Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali	59
Stima / Formazione lotti	61
Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	63
Lotto 4	64
Lotto 5	64
Riepilogo bando d'asta.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	67
Lotto 5	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2016 del R.G.E.....	69
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 539.856,00	69
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.630,00	70
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.880,00	70
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.960,00	71
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 24.125,00	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	72
Bene N° 1 - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	72
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	72
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	73
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	74
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	75
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	76



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Zito Franca Carmela Paola, con studio in Viale Francesco Bonaini, 38 - 56125 - Pisa (PI), email francacarmelapaola.zito@ordineingegneripisa.it, PEC francacarmelapaola.zito@ingpec.eu, Tel. 050 2200223, Fax 050 2200223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
- **Bene N° 3** - Vigneto ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

L'immobile descritto nel seguente LOTTO n°1 si sviluppa su tre piani f.t. (piano terra - primo e secondo) ed è circondato da terreno, l'accesso avviene tramite strada sterrata collegata alla statale. Il manufatto in oggetto è in pessime condizioni ed in stato di degrado; risulta abbandonato.

L'immobile in questione era stato ristrutturato come edificio per civile abitazione; fa parte del seguente lotto anche un manufatto in muratura ad un livello f.t. (ad uso civile abitazione) utilizzato come alloggio per il custode.

Catastralmente è individuato nel Comune di Orciano Pisano al Foglio n. 13 - part. 155 sub 1 (terreno circostante la villa di circa 5000 mq) - sub 2 (villa) e sub 3 (abitazione del custode) e sub 4 (locale seminterrato all'interno dell'abitazione del custode).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2018.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

L'accesso nonostante sia avvenuto in tale giorno, non è stato possibile procedere alla misurazione degli ambienti in quanto pioveva e non era presente illuminazione nel manufatto in questione. Il CTU ha eseguito un'altra due sopralluoghi per poter effettuare le misurazioni dei beni in questione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

L'immobile descritto nel seguente LOTTO n°1 (bene n.2) si sviluppa su 1 piano f.t. (piano terra oltre seminterrato e piccolo annesso ubicato in adiacenza all'unità abitativa del custode) ed è circondato da terreno su cui insiste anche la villa, l'accesso avviene tramite strada sterrata collegata alla statale. Il manufatto in oggetto è terminato, ma risulta abbandonato ed è stato ristrutturato come casa del custode.

Catastralmente è individuato nel Comune di Orciano Pisano al Foglio n. 13 - part. 155 sub 1 (terreno circostante la villa di circa 5000 mq) - sub 2 (villa) e sub 3 (abitazione del custode) e sub 4 (locale seminterrato all'interno dell'abitazione del custode).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2018.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'accesso nonostante sia avvenuto in tale giorno, non è stato possibile procedere alla misurazione degli ambienti in quanto pioveva e non era presente illuminazione nel manufatto in questione. Il CTU ha eseguito un'altra due sopralluoghi per poter effettuare le misurazioni dei beni in questione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
MILANO (MI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni oggetto della seguente procedura sono pervenuti alla Società "[REDACTED]" tramite Atto notarile del 6/6/2007 con Repertorio n. 1217 a rogito del Notaio Cantamaglia Flaminia di Roma

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni oggetto della seguente procedura sono pervenuti alla Società "[REDACTED]" tramite Atto notarile del 6/6/2007 con Repertorio n. 1217 a rogito del Notaio Cantamaglia Flaminia di Roma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Il manufatto in questione essendo un fabbricato di tipo isolato, si trova immerso nel verde di proprietà esclusiva. L'accesso avviene da nord tramite cancello privato accessibile da strada sterrata. A nord-ovest rispetto al manufatto in oggetto è ubicato altro fabbricato individuato al Foglio n. 13 - part. 155 - sub 3 e facente parte sempre della seguente procedura, ad uso civile abitazione ed utilizzato dal custode.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Il fabbricato si trova all'interno del giardino della villa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	201,16 mq	241,41 mq	1,00	241,41 mq	2,80 m	Terra
Villa	191,17 mq	229,40 mq	1,00	229,40 mq	2,80 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	201,00 mq	241,00 mq	0,50	120,50 mq	2,20 m	Secondo con altezza media 2,20 ml
Loggia	27,24 mq	34,24 mq	0,50	17,12 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	7,30 mq	7,13 mq	0,50	3,56 mq	0,00 m	primo
Giardino	5000,00 mq	5000,00 mq	0,00	119,31 mq	0,00 m	Quantità da inserire nel calcolo della superficie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale superficie convenzionale:	731,30 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	731,30 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato fatto considerando i metri quadri commerciali della villa con l'utilizzo del giardino a servizio esclusivo della stessa (quantità facente parte del F. 13 part. 155 sub1).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,70 mq	76,44 mq	1,00	76,44 mq	2,76 m	Terra
Loggia	8,71 mq	8,71 mq	0,50	4,36 mq	2,76 m	Terra
Ripostiglio esterno	4,13 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				83,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Casa del custode considerata come pertinenza della villa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Rendita € 64,00 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 1 Categoria A4

	(c.f. [REDACTED])	Cl.1, Cons. 6 VANI Rendita € 266,49 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 1
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 95, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 4 mq Rendita € 14,95 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 65, Sub. 3 -4-5 Categoria C2 Cl.U Rendita € 164,00 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 65, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Piano I° -II°
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 28 mq Rendita € 98,33 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 34 mq Rendita € 111,04 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 8
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 95, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 34 mq Rendita € 231,20 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 95, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 37 mq Rendita € 261,60 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Rendita € 64,00 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 28 mq Rendita € 98,33

		Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 95, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 4 mq Rendita € 14,05 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 95, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 34 mq Rendita € 231,20 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 65, Sub. 3 - 4- 5 Categoria C2 Cl.U Rendita € 164,00 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 VANI Superficie catastale 28 mq Rendita € 266,49 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 1
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 95, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 37 mq Rendita € 251,60 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 64, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 111,04 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 8
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 65, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 222,08 Piano I° -II°
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 155, Sub. 2 Categoria A8 Cl.U, Cons. 21 VANI Rendita € 4.216,87 Piano T-I°-II°

L'immobile individuato al NCU del Comune di Orciano Pisano al F. 13 Part. 155 sub 2 deriva dalle seguenti particelle soppresse:

- F. 13 PART. 64 SUB 1 graffato a PART. 65 SUB 1
- F. 13 PART. 64 (SUB 3 - SUB 4)

- F. 13 PART. 64 SUB 5 graffato a PART. 65 SUB 8
- F. 13 PART. 65 (SUB 3 - SUB 4- SUB 5 - SUB 7)
- F. 13 PART. 95 (SUB 1 - SUB 2 - SUB 3 - SUB 4)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Rendita € 64,00 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 VANI Rendita € 266,49 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 1
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 95, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 4 mq Rendita € 14,95 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 65, Sub. 3 -4-5 Categoria C2 Cl.U Rendita € 164,00 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 65, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Piano I° -II°
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 28 mq Rendita € 98,33 Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 34 mq Rendita € 111,04 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 8
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 95, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 34 mq Rendita € 231,20

		Piano T
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	(c.f. [redacted])	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 95, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 37 mq Rendita € 261,60 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Rendita € 64,00 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 28 mq Rendita € 98,33 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 95, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 4 mq Rendita € 14,05 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 95, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 34 mq Rendita € 231,20 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 65, Sub. 3 - 4 - 5 Categoria C2 Cl.U Rendita € 164,00 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 VANI Superficie catastale 28 mq Rendita € 266,49 Piano I° -II° Graffato 65 Sub 1
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 95, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 37 mq Rendita € 251,60 Piano T
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[redacted] e [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 64, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 111,04 Piano I° -II°

Dal 23/09/2002 al 26/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 65, Sub. 7 Categoria A4 Cl.I, Cons. 5 VANI Rendita € 222,08 Piano I° -II°
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 155, Sub. 2 Categoria A8 Cl.U, Cons. 21 VANI Rendita € 4.216,87 Piano T-I°-II°

L'immobile individuato al NCU del Comune di Orciano Pisano al F. 13 Part. 155 sub 2 deriva dalle seguenti particelle soppresse:

- F. 13 PART. 64 SUB 1 graffato a PART. 65 SUB 1
- F. 13 PART. 64 (SUB 3 - SUB 4)
- F. 13 PART. 64 SUB 5 graffato a PART. 65 SUB 8
- F. 13 PART. 65 (SUB 3 - SUB 4- SUB 5 - SUB 7)
- F. 13 PART. 95 (SUB 1 - SUB 2 - SUB 3 - SUB 4)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	13	155	2		A8	U	23	614	4216,87	T-1-2	
U	13	155	3		A2	2	3,5	77	397,67	T	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

In particolare non vi è corrispondenza con una zona del piano primo: manca la scala interna di accesso al piano secondo prevista nella stanza ubicata a nord-ovest.

Tutta un'ala del piano secondo non è accessibile perché manca nel piano inferiore il vano scala di accesso alla stessa.

Sulla planimetria catastale la scala è stata rappresentata in muratura; probabilmente successivamente hanno pensato di realizzarla con tipologia autoportante, per cui non è stata realizzata non essendo stati terminati i lavori.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	13	155	2		A3	2	3,5 VANI	77 mq	397,67	T	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali e quanto indicato nel verbale di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Sulla certificazione notarile presente in atti del Notaio Enrico Siracusano è presente :

- ATTO di RINUNCIA a servitù di passo del 26/03/1999 con repertorio n. 16203 (Notaio Brugnoli Gloria - trascritto il 14/04/1999) ai nn. 5818/3392 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto il F. 13 part. 65-131-150-

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Sulla certificazione notarile presente in atti del Notaio Enrico Siracusano è presente :

- ATTO di RINUNCIA a servitù di passo del 26/03/1999 con repertorio n. 16203 (Notaio Brugnoli Gloria - trascritto il 14/04/1999) ai nn. 5818/3392 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto il F. 13 part. 65-131-150-

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non vi sono patti

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Il manufatto è in stato di degrado. Gli elementi portanti al piano terra e piano primo sono in buono stato; le travi in legno del solaio di copertura sono lesionate e presentano umidità a causa d'infiltrazione d'acqua dal tetto.

Gli infissi sono in parte rovinati, i pavimenti sono rovinati in quanto in parte si sono scollati e quindi in alcune stanze mancano completamente ed in altre zone sono rovinate per presenza di guamo di piccioni.

Mancano gli impianti anche se sono presenti i collettori incassati nelle pareti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Il manufatto è in stato di degrado. Gli elementi portanti al piano terra e piano primo sono in buono stato; le travi in legno del solaio di copertura sono lesionate e presentano umidità a causa d'infiltrazione d'acqua dal tetto.

Gli infissi sono in parte rovinati, i pavimenti sono rovinati in quanto in parte si sono scollati e quindi in alcune stanze mancano completamente ed in altre zone sono rovinate per presenza di guamo di piccioni.

Mancano gli impianti anche se sono presenti i collettori incassati nelle pareti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non vi sono parti comuni

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

E' presente atto di rinuncia di servitù di passo a favore di azienda agricola [REDACTED] contro [REDACTED] 08/09/1929 (da Atti di causa riguardanti la certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano) avente per oggetto il F. 13 part. 65-131-150

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

E' presente atto di rinuncia di servitù di passo a favore di azienda agricola [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] 08/09/1929 (da Atti di causa riguardanti la certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano) avente per oggetto il F. 13 part. 65-131-150

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE**

Fondazioni di tipo continuo, in quanto si tratta di edificio in muratura

Esposizione: la villa ha la facciata principale esposta a Nord (in prossimità della strada vicinale di accesso alla proprietà), a Sud l'immobile ha vista sulla campagna Toscana, ad est ed ovest sono presenti scale laterali esterne di accesso al piano primo.

Altezza interna utile: 2,80

Str. verticali: muratura mista di pietrame, ristrutturata di recente ma in stato di abbandono.

Solai: in laterizio, ristrutturare, ecc.)

Copertura: con travi in legno e solaio a falda inclinata in laterizio, ristrutturato di recente ma deteriorato ed in stato di abbandono.

Manto di copertura: travi si copertura in legno (in parte lesionate), tegole in cotto non coibentato; nonostante sia stato ristrutturato da poco, presenta alcune lesioni e percolazione di acqua piovana.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura mista rifinite con intonaco per esterni, pareti interne in muratura; l'immobile è stato ristrutturato di recente ma non è in buone condizioni in quanto è in stato di abbandono.

Pavimentazione interna: parte in cotto e parte inesistente

Infissi esterni ed interni: Portone d'ingresso con ante al battente in legno, porte interne inesistenti, infissi esterni in alluminio bianco con vetro-camera.

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, non è completo

Terreno esclusivo: giardino di proprietà che circonda la villa su quattro lati.

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Soffitta non rifinita presente nella villa, cantina e locale di servizio presente nella casa del custode

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Fondazioni di tipo continuo, in quanto si tratta di edificio in muratura

Esposizione: la villa ha la facciata principale esposta a Nord (in prossimità della strada vicinale di accesso alla proprietà), a Sud l'immobile ha vista sulla campagna Toscana, ad est ed ovest sono presenti scale laterali esterne di accesso al piano primo.

Altezza interna utile: 2,80

Str. verticali: muratura mista di pietrame, ristrutturata di recente ma in stato di abbandono.

Solai: in laterizio, ristrutturare, ecc.)

Copertura: con travi in legno e solaio a falda inclinata in laterizio, ristrutturato di recente ma deteriorato ed in stato di abbandono.

Manto di copertura: travi si copertura in legno (in parte lesionate), tegole in cotto non coibentato; nonostante sia stato ristrutturato da poco, presenta alcune lesioni e percolazione di acqua piovana.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura mista rifinite con intonaco per esterni, pareti

interne in muratura; l'immobile è stato ristrutturato di recente ma non è in buone condizioni in quanto è in stato di abbandono.

Pavimentazione interna: parte in cotto e parte inesistente

Infissi esterni ed interni: Portone d'ingresso con ante al battente in legno, porte interne inesistenti, infissi esterni in alluminio bianco con vetro-camera.

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, non è completo

Terreno esclusivo: giardino di proprietà che circonda la villa su quattro lati.

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Soffitta non rifinita presente nella villa, cantina e locale di servizio presente nella casa del custode

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è in stato di abbandono (porte e finestre sono aperte e degradate); chiunque può accedervi.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è in stato di abbandono (porte e finestre sono aperte e degradate); chiunque può accedervi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED])	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRUGNOLI GLORIA	26/03/1999	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		LIVORNO	14/04/1999	16203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA delle ENTRATE di LIVORNO		3389.2	
Dal 23/09/2002 al 06/06/2007	██████████ nato a ██████████ il 4 ██████████ C.F. ██████████ proprietario per 40/100. ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 60/100 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FERRERA ANTONINO	23/09/2002	45380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto da Potere di GEST IM sas di Gabriellini Fabio & C. con sede a MILANO (C.F. 08077570151)	14/10/2002	16861	10042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007 al 22/03/2019	SOCIETA' ██████████ con sede a ██████████ in ██████████ Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLAMINIA CANTAMAGLIA	06/06/2007	1217	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/06/2007	13689	6697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO AGENZIA delle ENTRATE ROMA 4	13/06/2007	9121	1T

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.

La provenienza ventennale è stata attestata dal Notaio ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina (certificazione notarile presente in atti).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRUGNOLI GLORIA	26/03/1999	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	14/04/1999	16203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA delle ENTRATE di LIVORNO		3389,2	
Dal 23/09/2002 al 06/06/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 40/100. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 60/100 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FERRERA ANTONINO	23/09/2002	45380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto da Potere di GEST IM sas di Gabriellini Fabio & C. con sede a MILANO (C.F. 08077570151)	14/10/2002	16861	10042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007 al 22/03/2019	[REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLAMINIA CANTAMAGLIA	06/06/2007	1217	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/06/2007	13689	6697

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO AGENZIA delle ENTRATE ROMA 4	13/06/2007	9121	1T

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.

La provenienza ventennale è stata attestata dal Notaio ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina (certificazione notarile presente in atti).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 18/06/2007
Reg. gen. 13690 - Reg. part. 4176
Importo: € 2.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio CANTAMAGLIA
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 1218
N° raccolta: 751
Note: Durata del mutuo 15 anni. Si fa presente che in data 30/08/2007 è stata fatta un'annotazione (Reg. part. 3683 - Reg. gen. 19450 dal Notaio Cantamaglia riguardante la parziale cancellazione di FONDO PATRIMONIALE costituito tramite trascrizione del 21/10/2004 (reg. part. 10866 - reg. gen. 19621)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 24/10/2007

Reg. gen. 23146 - Reg. part. 6930
 Importo: € 600.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: Notaio Cantamaglia
 Data: 17/10/2006
 N° repertorio: 1431
 N° raccolta: 889
 Note: Mutuo della durata di 15 anni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Livorno il 29/11/2016
 Reg. gen. 18362 - Reg. part. 12307
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Livorno il 18/06/2007
 Reg. gen. 13690 - Reg. part. 4176
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: Notaio CANTAMAGLIA
 Data: 18/06/2007
 N° repertorio: 1218
 N° raccolta: 751

Note: Durata del mutuo 15 anni. Si fa presente che in data 30/08/2007 è stata fatta un'annotazione (Reg. part. 3683 - Reg. gen. 19450 dal Notaio Cantamaglia riguardante la parziale cancellazione di FONDO PATRIMONIALE costituito tramite trascrizione del 21/10/2004 (reg. part. 10866 - reg. gen. 19621)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Livorno il 24/10/2007
 Reg. gen. 23146 - Reg. part. 6930
 Importo: € 600.000,00
 A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Cantamaglia
Data: 17/10/2006
N° repertorio: 1431
N° raccolta: 889
Note: Mutuo della durata di 15 anni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Livorno il 29/11/2016
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 12307
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

L'immobile è all'interno dell'area agricola limitrofe al centro abitato

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

L'immobile ricade nell'area agricola limitrofe al centro abitato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Sono state trovate al Comune di Orciano Pisano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Ristrutturazione edilizia della villa del 22/06/1999 intestata ad [REDACTED]
[REDACTED] (Pratica edilizia n. 336/1999 relativa a Concessione n. 192 del 4/11/1999)
- 2) Concessione in sanatoria riguardante l'esecuzione di recinzione e cancello di accesso al fabbricato (pratica edilizia n. 37/2002)
- 3) DIA opere interne casa del custode (prot. n. 3229/2003 del 23/09/2003) riguardante il cambio di destinazione d'uso da magazzino a casa del custode)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile in questione non è stato completato.

Gli elaborati catastali in possesso del CTU non coincidono sono parzialmente conformi allo stato di fatto (ovvero vi è un'ala del piano primo che è diversa dalla documentazione catastale); anche gli elaborati grafici presenti in comune e riguardanti la pratica edilizia di ristrutturazione del 1999 non sono conformi allo stato di fatto (per quanto riguarda alcuni locali del piano primo e del piano sottotetto).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Sono state trovate al Comune di Orciano Pisano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Ristrutturazione edilizia della villa del 22/06/1999 intestata ad [REDACTED] (Pratica edilizia n. 336/1999 relativa a Concessione n. 192 del 4/11/1999)
- 2) Concessione in sanatoria riguardante l'esecuzione di recinzione e cancello di accesso al fabbricato (pratica edilizia n. 37/2002)
- 3) DIA opere interne casa del custode (prot. n. 3229/2003 del 23/09/2003) riguardante il cambio di destinazione d'uso da magazzino a casa del custode)

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile in questione non è stato completato.

Gli elaborati catastali in possesso del CTU non coincidono sono parzialmente conformi allo stato di fatto (ovvero vi è un'ala del piano primo che è diversa dalla documentazione catastale); anche gli elaborati grafici presenti in comune e riguardanti la pratica edilizia di ristrutturazione del 1999 non



sono conformi allo stato di fatto (per quanto riguarda alcuni locali del piano primo e del piano sottotetto).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si tratta di edificio isolato, per cui non vi sono vincoli condominiali.

L'immobile ubicato in prossimità della villa è da considerarsi di pertinenza della stessa e manterrà la stessa destinazione d'uso (ovvero civile abitazione per il custode della villa).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORCIANO PISANO (PI) - VIA COMUNALE - LOC. LE SANTE MARIE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si tratta di edificio isolato, per cui non vi sono vincoli condominiali.

L'immobile ubicato in prossimità della villa è da considerarsi di pertinenza della stessa e manterrà la stessa destinazione d'uso (ovvero civile abitazione per il custode della villa).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Vigneto ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno a vigneto individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano alla particella 63- di circa 510 mq - confinante a nord con part. 152, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 66

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2018.

Custode delle chiavi: Dott. [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] L (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni oggetto della seguente procedura sono pervenuti alla Società "[REDACTED]" tramite Atto notarile del 6/6/2007 con Repertorio n. 1217 a rogito del Notaio Cantamaglia Flaminia di Roma

CONFINI

Confina a nord con part. 152, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 66

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	510,00 mq	1,00	510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno agricolo a vigneto individuato al F. 13 part. 63 del Catasto Terreni del Comune di Orciano Pisano

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 63 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale 1,71 Reddito agrario € 2,11
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 63 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale 1,71 Reddito agrario € 2,11
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED] al n. [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 63 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale 1,71 Reddito agrario € 2,11

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	63				Vigneto	2	00 05 10	1,71	2,11	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, in conformità con quanto dichiarato nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sulla certificazione notarile presente in atti del Notaio Enrico Siracusano è presente :

- ATTO di RINUNCIA a servitù di passo del 26/03/1999 con repertorio n. 16203 (Notaio Brugnoli Gloria - trascritto il 14/04/1999) ai nn. 5818/3392 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto il F. 13 part. 65-131-150-

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto è in stato di degrado. Gli elementi portanti al piano terra e piano primo sono in buono stato; le travi in legno del solaio di copertura sono lesionate e presentano umidità a causa d'infiltrazione d'acqua dal tetto.

Gli infissi sono in parte rovinati, i pavimenti sono rovinati in quanto in parte si sono scollati e quindi in alcune stanze mancano completamente ed in altre zone sono rovinate per presenza di guano di piccioni.

Mancano gli impianti anche se sono presenti i collettori incassati nelle pareti.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente atto di rinuncia di servitù di passo a favore di azienda agricola [REDACTED] contro [REDACTED] Bonito 08/09/1929 (da Atti di causa riguardanti la certificazione

notarile del Notaio Enrico Siracusano) avente per oggetto il F. 13 part. 65-131-150

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo a vigneto; si trova ad una quota più bassa rispetto al terreno su cui è ubicata la villa e relativo alloggio del custode.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è in stato di abbandono (porte e finestre sono aperte e degradate); chiunque può accedervi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRUGNOLI GLORIA	26/03/1999	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	14/04/1999	16203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2002 al 06/06/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 40/100. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 60/100 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FERRERA ANTONINO	23/09/2002	45380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto da Potere di GEST IM sas di Gabriellini Fabio & C. con sede a MILANO (C.F. 08077570151)	14/10/2002	16861	10042

Dal 06/06/2007 al 22/03/2019	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLAMINIA CANTAMAGLIA	06/06/2007	1217	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/06/2007	13689	6697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO AGENZIA delle ENTRATE ROMA 4	13/06/2007	9121	1T

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.

La provenienza ventennale è stata attestata dal Notaio ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina (certificazione notarile presente in atti).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 18/06/2007
Reg. gen. 13690 - Reg. part. 4176
Importo: € 2.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio CANTAMAGLIA

Data: 18/06/2007

N° repertorio: 1218

N° raccolta: 751

Note: Durata del mutuo 15 anni. Si fa presente che in data 30/08/2007 è stata fatta un'annotazione (Reg. part. 3683 - Reg. gen. 19450 dal Notaio Cantamaglia riguardante la parziale cancellazione di FONDO PATRIMONIALE costituito tramite trascrizione del 21/10/2004 (reg. part. 10866 - reg. gen. 19621)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Livorno il 24/10/2007

Reg. gen. 23146 - Reg. part. 6930

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Cantamaglia

Data: 17/10/2006

N° repertorio: 1431

N° raccolta: 889

Note: Mutuo della durata di 15 anni

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Livorno il 29/11/2016

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 12307

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in questione risulta ricadere in zona classificata come "E1" - zona a destinazione agricola esclusiva, disciplinata dall'art. 12 delle N.A.T. del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Orciano Pisano (come visibile nel certificato di destinazione urbanistica n°10 del 2018 rilasciato dal comune in oggetto in data 8/11/2018) - in riferimento alla L. R.T. n.65 del 10/11/2014 e dal D.P.G.R. n. 63/R/2016 del 25/08/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si tratta di un terreno agricolo, per cui non è soggetto a regolarità edilizia (non essendo un fabbricato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non ci sono vincoli condominiali in quanto si tratta di terreno agricolo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno parte a vigneto e parte seminativo individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano, rispettivamente alla particella 66/A (di circa 752 mq) e particella 66/B (di circa 1108 mq) confinante a nord parte con con part. 63 e parte con particella 155 sub1, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 118

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2018.

Custode delle chiavi: Dott. [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni oggetto della seguente procedura sono pervenuti alla Società "[REDACTED]" tramite Atto notarile del 6/6/2007 con Repertorio n. 1217 a rogito del Notaio Cantamaglia Flaminia di Roma

CONFINI

Confina a nord parte con con part. 63 e parte con particella 155 sub1, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 118

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	752,00 mq	752,00 mq	1,00	752,00 mq	0,00 m	VIGNETO
Terreno agricolo	1108,00 mq	1108,00 mq	1,00	1108,00 mq	0,00 m	SEMINATIVO
Totale superficie convenzionale:				1860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1860,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 66, Porz. B Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 08 Reddito dominicale 5,15 Reddito agrario € 2,86
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 66, Porz. A Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 52 Reddito dominicale 2,52 Reddito agrario € 3,11
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] C.F.	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 66, Porz. A Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 52 Reddito dominicale 2,52 Reddito agrario € 3,11
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 66, Porz. B Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 08 Reddito dominicale 5,15 Reddito agrario € 2,86
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 66, Porz. A Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 52

piccioni.

Mancano gli impianti anche se sono presenti i collettori incassati nelle pareti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente atto di rinuncia di servitù di passo a favore di azienda agricola [REDACTED] contro [REDACTED] Bonito 08/09/1929 (da Atti di causa riguardanti la certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano) avente per oggetto il F. 13 part. 65-131-150

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo a vigneto; si trova ad una quota più bassa rispetto al terreno su cui è ubicata la villa e relativo alloggio del custode.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è in stato di abbandono (porte e finestre sono aperte e degradate); chiunque può accedervi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (C.F. [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED])	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRUGNOLI GLORIA	26/03/1999	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	14/04/1999	16203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA delle ENTRATE di		3389.2	

Dal 23/09/2002 al 06/06/2007	[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 40/100. [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per 60/100 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	LIVORNO			
		ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FERRERA ANTONINO	23/09/2002	45380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto da Potere di GEST IM sas di Gabriellini Fabio & C. con sede a MILANO (C.F. 08077570151)	14/10/2002	16861	10042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007 al 22/03/2019	[REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLAMINIA CANTAMAGLIA	06/06/2007	1217	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/06/2007	13689	6697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO AGENZIA delle ENTRATE ROMA 4	13/06/2007	9121	1T

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.

La provenienza ventennale è stata attestata dal Notaio ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina (certificazione notarile presente in atti).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Livorno il 18/06/2007
 Reg. gen. 13690 - Reg. part. 4176
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: Notaio CANTAMAGLIA
 Data: 18/06/2007
 N° repertorio: 1218
 N° raccolta: 751
 Note: Durata del mutuo 15 anni. Si fa presente che in data 30/08/2007 è stata fatta un'annotazione (Reg. part. 3683 - Reg. gen. 19450 dal Notaio Cantamaglia riguardante la parziale cancellazione di FONDO PATRIMONIALE costituito tramite trascrizione del 21/10/2004 (reg. part. 10866 - reg. gen. 19621)
- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Livorno il 24/10/2007
 Reg. gen. 23146 - Reg. part. 6930
 Importo: € 600.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: Notaio Cantamaglia
 Data: 17/10/2006
 N° repertorio: 1431
 N° raccolta: 889
 Note: Mutuo della durata di 15 anni

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**
 Trascritto a Livorno il 29/11/2016
 Reg. gen. 18362 - Reg. part. 12307
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in questione risulta ricadere in zona classificata come "E1" - zona a destinazione agricola esclusiva, disciplinata dall'art. 12 delle N.A.T. del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Orciano Pisano (come visibile nel certificato di destinazione urbanistica n°10 del 2018 rilasciato dal comune in oggetto in data 8/11/2018) - in riferimento alla L. R.T. n.65 del 10/11/2014 e dal D.P.G.R. n.

63/R/2016 del 25/08/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Si tratta di un terreno agricolo, per cui non è soggetto a regolarità edilizia (non essendo un fabbricato).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli condominiali in quanto si tratta di terreno agricolo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno parte a vigneto e parte seminativo individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano, rispettivamente alla particella 66/A (di circa 752 mq) e particella 66/B (di circa 1108 mq) confinante a nord parte con con part. 63 e parte con particella 155 sub1, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 118

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2018.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni oggetto della seguente procedura sono pervenuti alla Società "[REDACTED]" tramite Atto notarile del 6/6/2007 con Repertorio n. 1217 a rogito del Notaio Cantamaglia Flaminia di Roma

CONFINI

Confina a nord parte con con part. 66 e parte con particella 155 sub1, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode e parte con particella 117, a sud con part. 68

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	392,00 mq	392,00 mq	1,00	392,00 mq	0,00 m	VIGNETO
Terreno agricolo	608,00 mq	608,00 mq	1,00	608,00 mq	0,00 m	SEMINATIVO
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 117, Zc. 2 Qualità Seminato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale 0,28 Reddito agrario € 0,19
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 118, Porz. A, Zc. 2 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale 1,32 Reddito agrario € 1,62
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 118, Porz. B Qualità Seminato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 08 Reddito dominicale 2,83 Reddito agrario € 1,57
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] - C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 118, Porz. A, Zc. 2 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale 1,32 Reddito agrario € 1,62
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 117, Zc. 2



	e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale 0,28 Reddito agrario € 0,19
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 118, Porz. B, Zc. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 08 Reddito dominicale 2,83 Reddito agrario € 1,57
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] [REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 117, Zc. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale 0,28 Reddito agrario € 0,19
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] [REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 118, Porz. A, Zc. 2 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale 1,32 Reddito agrario € 1,62
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] sede a [REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 118, Porz. B, Zc. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 08 Reddito dominicale 2,83 Reddito agrario € 1,57

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	118		A		Vigneto	2	00 03 92	1,32	1,62	
13	118		B		Seminativo	2	00 06 08	2,83	1,57	
13	117				Seminativo arborato	3	00 01 20	0,28	0,19	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra l'estratto di mappa e quanto indicato nel verbale di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sulla certificazione notarile presente in atti del Notaio Enrico Siracusano è presente :
- ATTO di RINUNCIA a servitù di passo del 26/03/1999 con repertorio n. 16203 (Notaio Brugnoli Gloria - trascritto il 14/04/1999) ai nn. 5818/3392 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto il F. 13 part. 65-131-150-

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto è in stato di degrado. Gli elementi portanti al piano terra e piano primo sono in buono stato; le travi in legno del solaio di copertura sono lesionate e presentano umidità a causa d'infiltrazione d'acqua dal tetto.

Gli infissi sono in parte rovinati, i pavimenti sono rovinati in quanto in parte si sono scollati e quindi in alcune stanze mancano completamente ed in altre zone sono rovinate per presenza di guamo di piccioni.

Mancano gli impianti anche se sono presenti i collettori incassati nelle pareti.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente atto di rinuncia di servitù di passo a favore di azienda agricola [REDACTED] contro [REDACTED] 08/09/1929 (da Atti di causa riguardanti la certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano) avente per oggetto il F. 13 part. 65-131-150

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo a vigneto; si trova ad una quota più bassa rispetto al terreno su cui è ubicata la villa e relativo alloggio del custode.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile è in stato di abbandono (porte e finestre sono aperte e degradate); chiunque può accedervi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRUGNOLI GLORIA	26/03/1999	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	14/04/1999	16203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA delle ENTRATE di LIVORNO		3389.2	
Dal 23/09/2002 al 06/06/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 40/100. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per 60/100 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FERRERA ANTONINO	23/09/2002	45380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto da Potere di GEST IM sas di Gabriellini Fabio & C. con sede a MILANO (C.F. 08077570151)	14/10/2002	16861	10042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007 al 22/03/2019	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLAMINIA CANTAMAGLIA	06/06/2007	1217	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/06/2007	13689	6697
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO AGENZIA delle ENTRATE ROMA 4	13/06/2007	9121	1T

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.

La provenienza ventennale è stata attestata dal Notaio ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina (certificazione notarile presente in atti).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 18/06/2007
Reg. gen. 13690 - Reg. part. 4176
Importo: € 2.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio CANTAMAGLIA
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 1218
N° raccolta: 751
Note: Durata del mutuo 15 anni. Si fa presente che in data 30/08/2007 è stata fatta un'annotazione (Reg. part. 3683 - Reg. gen. 19450 dal Notaio Cantamaglia riguardante la parziale cancellazione di FONDO PATRIMONIALE costituito tramite trascrizione del 21/10/2004 (reg. part. 10866 - reg. gen. 19621)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 24/10/2007
Reg. gen. 23146 - Reg. part. 6930
Importo: € 600.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Cantamaglia
Data: 17/10/2006
N° repertorio: 1431
N° raccolta: 889
Note: Mutuo della durata di 15 anni



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Livorno il 29/11/2016

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 12307

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in questione risulta ricadere in zona classificata come "E1" - zona a destinazione agricola esclusiva, disciplinata dall'art. 12 delle N.A.T. del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Orciano Pisano (come visibile nel certificato di destinazione urbanistica n°10 del 2018 rilasciato dal comune in oggetto in data 8/11/2018) - in riferimento alla L. R.T. n.65 del 10/11/2014 e dal D.P.G.R. n. 63/R/2016 del 25/08/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si tratta di un terreno agricolo, per cui non è soggetto a regolarità edilizia (non essendo un fabbricato).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli condominiali in quanto si tratta di terreno agricolo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno incolto individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano alla particella 152- di circa 965 mq - confinante a nord con part. 151, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 su cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 63

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2018.

Custode delle chiavi: Dott. [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni oggetto della seguente procedura sono pervenuti alla Società "[REDACTED]" tramite Atto notarile del 6/6/2007 con Repertorio n. 1217 a rogito del Notaio Cantamaglia Flaminia di Roma

CONFINI

Confina a nord con part. 151, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 63

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	965,00 mq	965,00 mq	1,00	965,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				965,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				965,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno agricolo a vigneto individuato al F. 13 part. 152 del Catasto Terreni del Comune di Orciano Pisano

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1999 al 23/09/2002	[REDACTED] (c.f. [REDACTED])	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 152, Zc. 2 Qualità Da accertare Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 65
Dal 23/09/2002 al 26/02/2007	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] C.F.	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 152, Zc. 2 Qualità Da accertare Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 65
Dal 26/02/2007 al 26/03/2019	[REDACTED] Iscritta al registro delle imprese di [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 152, Zc. 2 Qualità Da accertare Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 65

DATI CATASTALI

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

13	152				Incolto sterile		00 09 65			
----	-----	--	--	--	--------------------	--	----------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, in conformità con quanto dichiarato nell'atto di pignoramento. Il terreno appartenente al seguente Lotto da certificato urbanistico risulta ricadere in zona E1 (destinazione agricola esclusiva disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente; sul certificato catastale risulta che tale particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato.

PRECISAZIONI

Sulla certificazione notarile presente in atti del Notaio Enrico Siracusano è presente :

- ATTO di RINUNCIA a servitù di passo del 26/03/1999 con repertorio n. 16203 (Notaio Brugnoli Gloria - trascritto il 14/04/1999) ai nn. 5818/3392 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto il F. 13 part. 65-131-150-

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto è in stato di degrado. Gli elementi portanti al piano terra e piano primo sono in buono stato; le travi in legno del solaio di copertura sono lesionate e presentano umidità a causa d'infiltrazione d'acqua dal tetto.

Gli infissi sono in parte rovinati, i pavimenti sono rovinati in quanto in parte si sono scollati e quindi in alcune stanze mancano completamente ed in altre zone sono rovinate per presenza di guano di piccioni.

Mancano gli impianti anche se sono presenti i collettori incassati nelle pareti.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente atto di rinuncia di servitù di passo a favore di azienda agricola [REDACTED] contro [REDACTED] Bonito 08/09/1929 (da Atti di causa riguardanti la certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano) avente per oggetto il F. 13 part. 65-131-150

Dal 06/06/2007 al 22/03/2019		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLAMINIA CANTAMAGLIA	06/06/2007	1217	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/06/2007	13689	6697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO AGENZIA delle ENTRATE ROMA 4	13/06/2007	9121	1T

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.

La provenienza ventennale è stata attestata dal Notaio ENRICO SIRACUSANO di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina (certificazione notarile presente in atti).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Livorno il 18/06/2007
Reg. gen. 13690 - Reg. part. 4176
Importo: € 2.400.000,00
A favore di 
Contro 
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio CANTAMAGLIA
Data: 18/06/2007

N° repertorio: 1218

N° raccolta: 751

Note: Durata del mutuo 15 anni. Si fa presente che in data 30/08/2007 è stata fatta un'annotazione (Reg. part. 3683 - Reg. gen. 19450 dal Notaio Cantamaglia riguardante la parziale cancellazione di FONDO PATRIMONIALE costituito tramite trascrizione del 21/10/2004 (reg. part. 10866 - reg. gen. 19621)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Livorno il 24/10/2007

Reg. gen. 23146 - Reg. part. 6930

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Cantamaglia

Data: 17/10/2006

N° repertorio: 1431

N° raccolta: 889

Note: Mutuo della durata di 15 anni

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Livorno il 29/11/2016

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 12307

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in questione risulta ricadere in zona classificata come "E1" - zona a destinazione agricola esclusiva, disciplinata dall'art. 12 delle N.A.T. del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Orciano Pisano (come visibile nel certificato di destinazione urbanistica n°10 del 2018 rilasciato dal comune in oggetto in data 8/11/2018) - in riferimento alla L. R.T. n.65 del 10/11/2014 e dal D.P.G.R. n. 63/R/2016 del 25/08/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si tratta di un terreno agricolo, per cui non è soggetto a regolarità edilizia (non essendo un fabbricato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli condominiali in quanto si tratta di terreno agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
L'immobile descritto nel seguente LOTTO n°1 si sviluppa su tre piani f.t. (piano terra - primo e secondo) ed è circondato da terreno, l'accesso avviene tramite strada sterrata collegata alla statale. Il manufatto in oggetto è in pessime condizioni ed in stato di degrado; risulta abbandonato. L'immobile in questione era stato ristrutturato come edificio per civile abitazione; fa parte del seguente lotto anche un manufatto in muratura ad un livello f.t. (ad uso civile abitazione) utilizzato come alloggio per il custode. Catastralmente è individuato nel Comune di Orciano Pisano al Foglio n. 13 - part. 155 sub 1 (terreno circostante la villa di circa 5000 mq) - sub 2 (villa) e sub 3 (abitazione del custode) e sub 4 (locale seminterrato all'interno dell'abitazione del custode).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 155, Sub. 2, Categoria A8 - Fg. 13, Part. 155, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 789.804,00

Il valore complessivo è stato calcolato considerando il valore medio di mercato per la zona in questione. Il CTU ha valutato un deprezzamento di circa il 30% computato tenendo conto del fatto che la villa non è stata completata e che si trova in stato di degrado, oltre il 10% dovuto al fatto che vi sono irregolarità urbanistiche sulla mancata rispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie

L'immobile descritto nel seguente LOTTO n°1 (bene n.2) si sviluppa su 1 piano f.t. (piano terra oltre seminterrato e piccolo annesso ubicato in adiacenza all'unità abitativa del custode) ed è circondato da terreno su cui insiste anche la villa, l'accesso avviene tramite strada sterrata collegata alla statale. Il manufatto in oggetto è terminato, ma risulta abbandonato ed è stato ristrutturato come casa del custode. Catastralmente è individuato nel Comune di Orciano Pisano al Foglio n. 13 - part. 155 sub 1 (terreno circostante la villa di circa 5000 mq) - sub 2 (villa) e sub 3 (abitazione del custode) e sub 4 (locale seminterrato all'interno dell'abitazione del custode).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 155, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 82.467,00

E' stato calcolato un deprezzamento dovuto allo stato di degrado dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	731,30 mq	1.080,00 €/mq	€ 789.804,00	100,00	€ 789.804,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	83,30 mq	990,00 €/mq	€ 82.467,00	100,00	€ 82.467,00
Valore di stima:					€ 872.271,00

Valore di stima: € 789.804,00

Valore finale di stima: € 539.856,00

1-A) Sulla VILLA:

è stato considerato un deprezzamento pari al 30% (ovvero pari ad € 236.941,20) riguardante lo stato dei luoghi (ovvero tale percentuale è stata determinata dallo stato di degrado dei luoghi e dal completamento dei lavori minimi necessari per rendere l'immobile utilizzabile); in aggiunta è stato considerato un deprezzamento del 10% (ovvero pari ad € 78.980,40) relativo alla non rispondenza ai requisiti edilizi (ovvero gli elaborati grafici presenti in Comune non sono conformi non solo allo stato dei luoghi, ma neanche alle planimetrie catastali).

La STIMA della VILLA è pari ad € 473.882,40

1-B) Sulla Casa del Custode:

è stato considerato un deprezzamento del 20% (ovvero pari ad € 16.493,40) riguardante lo stato dei luoghi; vi è invece regolarità edilizia.

La STIMA della CASA del CUSTODE è pari ad € 65.973,60

La STIMA del LOTTO 1 è data dalla somma di quanto indicato al punto 1-A ed 1-B (VILLA E CASA del CUSTODE) pari ad € 539.856,00

LOTTO 2

- Bene N° 3 -** Vigneto ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
 Apprezzo terreno a vigneto individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano alla particella 63- di circa 510 mq - confinante a nord con part. 152, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 66
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 63, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.630,00
 La stima del terreno è stata valutata considerando una media dei valori di mercato della zona per terreni analoghi.
 Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dell'andamento di mercato dei terreni agricoli ubicati in zona, con colture analoghe a quello oggetto della seguente procedura. Sul lotto in questione si è tenuto conto anche della produttività del raccolto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Vigneto Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	510,00 mq	13,00 €/mq	€ 6.630,00	100,00	€ 6.630,00
Valore di stima:					€ 6.630,00

Valore di stima: € 6.630,00

Valore finale di stima: € 6.630,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
 Appezamento di terreno parte a vigneto e parte seminativo individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano, rispettivamente alla particella 66/A (di circa 752 mq) e particella 66/B (di circa 1108 mq) confinante a nord parte con con part. 63 e parte con particella 155 sub1, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 118
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 66, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 66, Porz. B, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.880,00
 La stima del terreno è stata valutata considerando una media dei valori di mercato della zona per terreni analoghi.
 Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dell'andamento di mercato dei terreni agricoli ubicati in zona, con colture analoghe a quello oggetto della seguente procedura. Nello specifico sul lotto in questione si ha una coltura mista in e pertanto si è tenuto conto della diversificazione dovuta al profitto per la tipologia di prodotto in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	1860,00 mq	8,00 €/mq	€ 14.880,00	100,00	€ 14.880,00
Valore di stima:					€ 14.880,00

Valore di stima: € 14.880,00

Valore finale di stima: € 14.880,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
 Appezamento di terreno parte a vigneto e parte seminativo individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano, rispettivamente alla particella 66/A (di circa 752 mq) e particella 66/B (di circa 1108 mq) confinante a nord parte con con part. 63 e parte con particella 155 sub1, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 sui cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 118

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 118, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 118, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 117, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 8.960,00

La stima del terreno è stata valutata considerando una media dei valori di mercato della zona per terreni analoghi.

Il metodo di stima utilizzato ha tenuto conto dell'andamento di mercato dei terreni agricoli ubicati in zona, con colture analoghe a quello oggetto della seguente procedura. Nello specifico sul lotto in questione si ha una coltura mista in e pertanto si è tenuto conto della diversificazione dovuta al profitto per la tipologia di prodotto in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	1120,00 mq	8,00 €/mq	€ 8.960,00	100,00	€ 8.960,00
				Valore di stima:	€ 8.960,00

Valore di stima: € 8.960,00

Valore finale di stima: € 8.960,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie
 Appezamento di terreno incolto individuato al Foglio n. 13 del CT del Comune di Orciano Pisano alla particella 152- di circa 965 mq - confinante a nord con part. 151, ad est con part. 61, ad ovest con part. 155 sub1 su cui insiste la villa ed il fabbricato del custode, a sud con part. 63
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 152, Qualità Incolto sterile
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.125,00

La stima del terreno in questione è stata fatta tenendo conto che il lotto in oggetto ha un valore diverso da quello agricolo (propriamente detto) in quanto può essere accorpato al terreno a servizio esclusivo della villa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Orciano Pisano (PI) - Via Comunale - Loc. Le Sante Marie	965,00 mq	25,00 €/mq	€ 24.125,00	100,00	€ 24.125,00
Valore di stima:					€ 24.125,00

Valore di stima: € 24.125,00

Valore finale di stima: € 24.125,00

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.

Pisa, li 01/04/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zito Franca Carmela Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Tavola del progetto
- ✓ N° 8 Foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it