

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia".....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento24

Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia24

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"24



INCARICO

In data 28/08/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Calcesana - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco@pardi.biz, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia (Coord. Geografiche: 43°38'37.54"N - 10°47'26.22"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Alcuni appezzamenti di terreno pianeggianti formanti unico corpo in località "Roffia" e "La Casaccia", costituenti un unico corpo a forma irregolare, sprovvisto di fabbricati

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Alcuni appezzamenti di terreno pianeggianti, di origine alluvionale formati nel fondovalle del fiume Chiecina, molto fertili, costituenti unico corpo con i terreni descritti al n 1 della presente perizia, in località "La Casaccia" del Comune di Palaia

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

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

La documentazione è stata integrata con il CDU e gli atti di acquisto (titoli)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

La documentazione è stata integrata con il CDU e gli atti di acquisto (titoli)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Strada Provinciale San Miniato-San Lorenzo, [REDACTED], Rio della Valle, [REDACTED], s.s.a.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Strada confinanti con [REDACTED], con [REDACTED] con [REDACTED], con strada Comunale Vecchia di San Miniato e con Torrente Chiecina, s.s.a.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo seminat.	282334,00 mq	282334,00 mq	1	282334,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo bosco	59420,00 mq	59420,00 mq	1	59420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				341754,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341754,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

i beni oggetto della presente perizia sono rappresentati solo da terreni agricoli sprovvisti di fabbricati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	155021,00 mq	155021,00 mq	1	155021,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155021,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155021,00 mq		

i beni oggetto della presente perizia sono rappresentati solo da terreni agricoli sprovvisti di fabbricati

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

L'attuale rappresentazione catastale corrisponde all'attuale proprietario, e quella dei titoli di provenienza

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

La particella 91 deriva dalla originaria particella 49 per frazionamento variazione 2955.1/1995 del 2.12.1995

La particella 98 deriva dalla particella 2, variazione 1200.1/2001 del 26.04 2001, prot.80332

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	3				Seminativo	4	06040 mq	9,36 €	12,48 €	
83	4				Seminativo	4	08870 mq	13,74 €	18,32 €	
83	8				Seminativo	3	01090 mq	3,94 €	2,81 €	
83	30				Seminativo	4	56190 mq	87,06 €	116,08 €	
83	38				Seminativo	4	63730 mq	98,74 €	131,66 €	
83	84				Seminativo arborato	2	04130 mq	21,33 €	11,73 €	
83	85				Seminativo arborato	3	02540 mq	9,18 €	5,25 €	
83	94				Seminativo	4	18290 mq	28,34 €	37,78 €	
83	166				Seminativo	4	00157 mq	0,24 €	0,32 €	

83	167				Seminativ o	4	40337 mq	62,5 €	83,33 €	
83	19				Seminativ o arborato	2	04640 mq	23,96 €	13,18 €	
83	20				Seminativ o	4	00938 mq	1,45 €	1,94 €	
83	20				Bosco ceduo	2	11592 mq	14,97 €	1,8 €	
83	107				Seminativ o	4	01191 mq	1,85 €	20,7 €	
83	107				Bosco ceduo	2	16029 mq	20,7 €	2,48 €	
83	21				Seminativ o	4	13800 mq	21,38 €	28,51 €	
83	22				Seminativ o	4	11840 mq	18,34 €	24,46 €	
83	23				Seminativ o	4	00951 mq	1,47 €	1,06 €	
83	23				Bosco misto	1	30819 mq	39,79 €	9,55 €	
83	82				Seminativ o	4	15910 mq	24,65 €	32,87 €	
83	176				Seminativ o	4	01494 mq	2,31 €	3,09 €	
83	176				Pascolo arborato	U	30066 mq	15,53 €	7,76 €	
83	9				Seminativ o	4	00130 mq	0,2 €	0,27 €	
83	9				Bosco ceduo	3	00980 mq	0,91 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.®	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
11	1				Pascolo arborato	U	03520 mq	0,73 €	0,36 €	

11	26				Seminativ o	3	84010 mq	303,71 €	216,94 €	
11	27				Seminativ o	2	05890 mq	30,42 €	21,29 €	
11	41				Pascolo arborato	U	09120 mq	1,88 €	0,94 €	
11	59				Seminativ o	2	01600 mq	8,26 €	5,78 €	
11	91				Seminativ o	2	33691 mq	174 €	121,8 €	
11	98				Seminativ o arborato	2	17190 mq	84,34 €	44,39 €	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

niente da precisare ulteriormente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

niente altro da precisare

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Non sono emersi patti particolari

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

non si sono evidenziati patti particolari

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Non vi sono fabbricati. I terreni sono ben coltivati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Non vi sono fabbricati. I terreni sono ben coltivati

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

non vi sono parti a comune

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

non vi sono parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Dall'atto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario dei terreni oggetto di pignoramento si rilevano le sottoindicate servitù già descritte nell'atto di cv notaio M.A. Denaro del 5.12.2001, trascritto a Livorno al n 11261 part. il 10.12.2002, già citato nelle provenienze; :

1) servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo su porzione della strada rappresentata dalla particella 96 del F 83, dall'innesto della strada provinciale San Miniato-San Lorenzo fino al limite della particella 84 (F. 83), a favore dei terreni oggetto della presente perizia

2) Servitù di passo pedonale e carrabile a carico della strada podereale attraversante il limite nord -est delle particelle 85 e 38 del F 83 a favore dei terreni confinanti ;

3) Servitù di passo con qualsiasi mezzo, anche agricolo, a carico della strada podereale insistente sulle particelle 21 - 22 - 23- (oggetto della presente perizia) e sulle particelle 143-144-145 (F. 83) per l'accesso ai terreni di cui alle particelle 19-20-107 (oggetto della presente perizia). Questa servitù già citata nell'atto notaio M.A. Denaro del 19.04.2002, trascritto a Livorno al n 4638 il 2.05.2002;

Sono inoltre costituite per destinazione del padre di famiglia :

4) servitù di passo pedonale e carrabile a carico della strada di cui alle particelle 84-85-38 del F 83 a favore dei terreni confinanti di cui alle particelle : 28-40-51-52-63, stesso foglio;

5) con atto della Prefettura di Pisa rep. 413/96 trascritto a Livorno il 12.06.97 al n 4104, veniva costituita servitù a favore [REDACTED], c f [REDACTED], sui beni di cui al F 83 particelle 21 - 22- 23 - 82, unitamente ad altri beni di terzi. Detta trascrizione era oggetto di successive rettifiche in data 23.07.1997, al n 5516 di Livorno reg. part. e n 5603 reg. part. del 25.07.97

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Dall'atto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario dei terreni oggetto di pignoramento si rilevano le sottoindicate servitù, già descritte nell'atto di cv notaio M.A. Denaro del 5.12.2001, trascritto a Livorno al n 11261 part. il 10.12.2002, già citato nelle provenienze :

- servitù di passo pedonale e carrabile a carico della viabilità campestre (capezzagna) che, distaccandosi dalla

Strada

Comunale Vecchia di San Miniato, corre lungo il lato ovest della particella 91 del foglio 11 del comune di Palaia, e a

seguire, lungo i lati ovest e sud - ovest della particella 98 del foglio 11 del comune di Palaia, a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 3, 4, 5, 6, 7, 20, 21, 22, 23, 37, 53, 54, 62 e 103 dello stesso foglio 11 del comune di Palaia, per consentire l'accesso agli stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Non vi sono fabbricati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Non vi sono fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

i beni sono attualmente condotti dall'esecutato [REDACTED] #

i beni sono attualmente condotti dall'esecutato [REDACTED] #

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

i beni sono attualmente condotti dall'esecutato [REDACTED] che li coltiva normalmente.

i beni sono attualmente condotti dall'esecutato [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2017 al 10/12/2001	[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Denaro Maria	05/12/2001	3795	

		Antonietta, notaio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Livorno	10/12/2001		11261
		Registrazione			
Dal 25/05/2023 al 27/11/2017	c.f. [redacted] proprietario per l'intera quota Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Crescenzo Monica	24/11/2017	3183	2106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Livorno	27/11/2017		12370
		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.

La provenienza ventennale come sopra rappresentata si riferisce alle sole particelle del Foglio 83 nn 3 - 4- 8 - 30 - 38 - 84 - 85 - 94 - 166 - 167.

Le particelle del Foglio 83 nn ; 19 - 20AA - 20AB - 107AA - 107AB - sono di proprietà dell'esecutato [redacted] dal 25.05.2023 al 27.11.2017 per acquisto, atto notaio De Crescenzo Monica del 24 novembre 2017 rep. 3183/2106 , trascritto a Livorno il 27.11.2017 al n 12371 reg. particolare , da [redacted] n a [redacted] , c.f. [redacted] ; dal 26.11.2017 ; a [redacted] pervennero per acquisto con atto notaio Maria Antonietta Denaro in data 19 aprile 2002, rep 5090, trascritto all'Ufficio Provinciale di Livorno-territorio in data 2.05.2002 al n 4638 reg. particolare.

Le particelle del Foglio 83 nn ; 9AA - 21 - 22 - 23AA - 23AB - 82 - 176AA - 176 AB sono di proprietà dell'esecutato [redacted] dal 25.05.2023 al 27.11.2017 per acquisto, atto notaio De Crescenzo Monica del 24 novembre 2017 rep. 3183/2106 , trascritto a Livorno il 27.11.2017 al n 12372 reg. particolare , da [redacted] con sede in [redacted] , c.f. [redacted]

Alla [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] pervennero : quanto ai beni nel Foglio 83 9 e 176, per acquisto dalla [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] (già [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted] per atto notaio Romoli di Firenze in data 16.07.2007, rep 28365/14134 , trascritto all'Ufficio Provinciale di Livorno-territorio in data 9 agosto 2007 al n 9359 del registro particolare;

Quanto ai beni censiti al Foglio 83 particelle 21 - 22 - 23 - 82 per acquisto dalla società [redacted] con sede in [redacted] (già [redacted] sede [redacted] già sde [redacted] c.f. [redacted]) con atto notaio Rosselli Roberto di San Miniato in data 3.07.2009, rep. 35093/14292, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Livorno-territorio in data 24.07.2009, al n 7434 registro particolare.

Alla [redacted] per acquisto da [redacted] e [redacted] con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso , notaio Romoli di Firenze in data 18.12.2000, rep 20789, trascritto all'Ufficio Provinciale di Livorno-territorio in data 4 gennaio 2001 al n 103 del registro particolare. Si precisa che con atto notaio Romoli di Firenze in data 22.06.2004, rep 24905 trascritto in data 15.07.2004 al n 7552 , reg particolare, la società allora denominata [redacted] ha modificato la ragione sociale in [redacted] ;

Alla Società [redacted] per acquisto da [redacted], n. a [redacted], c.f. [redacted] e [redacted] n a [redacted] in data [redacted], repertorio n 39241/1556 trascritto all'Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio in data 1 aprile 1972 al n 2070 del registro particolare

N B

L'atto di provenienza all'esecutato [redacted] da [redacted] di cui sopra era sottoposto a condizione sospensiva . Con successivo atto ricevuto dal notaio Monica De Crescenzo di Pontedera in data 12 aprile 2018, annotato in data 23 aprile 2018 al n 964 del registro particolare, fu cancellata la condizione risolutiva sopraindicata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2017 al 10/12/2001	[redacted] c.f. [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Denaro Maria Antonietta, notaio	05/12/2001	3795	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Livorno	10/12/2001		11261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/05/2023 al
27/11/2017

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.

N B

L'atto di provenienza all'esecutato [REDACTED] da [REDACTED] di cui sopra era sottoposto a condizione sospensiva. Con successivo atto ricevuto dal notaio Monica De Crescenzo di Pontedera in data 12 aprile 2018, annotato in data 23 aprile 2018 al n 964 del registro particolare, fu cancellata la condizione risolutiva sopraindicata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale Livorno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Livorno il 27/11/2017
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3305
Quota: 100/100
Importo: € 260.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 130.000,00

Rogante: de Crescenzo Monica

Data: 27/11/2017

N° repertorio: 3185

N° raccolta: 2108

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Livorno il 27/11/2017

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3304

Quota: 100/100

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 300.000,00

Rogante: De Crescenzo Monica

Data: 24/11/2017

N° repertorio: 3184

N° raccolta: 2107

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 25/05/2023

Reg. gen. 9344 - Reg. part. 6494

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale Livorno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Livorno il 27/11/2017

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3305

Quota: 100/100

Importo: € 260.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 130.000,00

Rogante: de Crescenzo Monica

Data: 27/11/2017

N° repertorio: 3185

N° raccolta: 2108

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Livorno il 27/11/2017

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3304

Quota: 100/100

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 300.000,00

Rogante: De Crescenzo Monica

Data: 24/11/2017

N° repertorio: 3184

N° raccolta: 2107

Trascrizioni

- pignoramento**

Trascritto a Livorno il 25/05/2023

Reg. gen. 9344 - Reg. part. 6494

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

Dalla certificazione comunale contenuta nel Certificato di Destinazione Urbanistica tutte le particelle oggetto della presente valutazione ricadono nel "territorio rurale". Diversi sono i vincoli richiamati (idrogeologico, paesaggistico, rispetto stradale), in maniera omogenea. E' necessario leggere attentamente il certificato (CDU) allegato, per avere il dettaglio puntuale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

Dalla certificazione comunale contenuta nel Certificato di Destinazione Urbanistica tutte le particelle oggetto della presente valutazione ricadono nel "territorio rurale", principalmente comprese nel "Territorio Agricolo all'interno dell'Unità

Territoriale Ambientale della Valle del Chiecina Chiecinella. E' necessario leggere attentamente il certificato allegato, per avere il dettaglio puntuale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

non vi sono fabbricati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

non vi sono fabbricati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - FRAZIONE "LA SERRA" LOCALITÀ ROFFIA

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

non vi è condominio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ "LA CASACCIA"

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

non vi è condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da terreni aventi caratteristiche simili per giacitura, caratteristiche agronomiche e sistema di conduzione agraria. Sono confinanti e costituiscono un unico lotto. Vengono raggruppati in due entità in quanto appartengono a due comuni San Miniato e Palaia

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

Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia

Alcuni appezzamenti di terreno pianeggianti formanti unico corpo in località "Roffia" e "La Casaccia", costituenti un unico corpo a forma irregolare, sprovvisto di fabbricati

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 3, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 4, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 30, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 38, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 84, Qualità Seminativo arborato - Fg. 83, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 83, Part. 94, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 166, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 167, Qualità

Seminativo - Fg. 83, Part. 19, Qualità Seminativo arborato - Fg. 83, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 20, Qualità Bosco ceduo - Fg. 83, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fg. 83, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 22, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 23, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 23, Qualità Bosco misto - Fg. 83, Part. 82, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 176, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 176, Qualità Pascolo arborato - Fg. 83, Part. 9, Qualità Seminativo - Fg. 83, Part. 9, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 454.532,82

la presente stima viene redatta sulla base dei dati ricavati dall'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, valori agicoli medi, riferita al 2023

Si precisa che riguardo le colture dei terreni valutati vengono prese in esame e considerate le reali colture in atto sul posto piuttosto che le colture indicate nella rappresentazione catastale.

Sono state fatte anche ricerche presso una agenzia immobiliare importante, del Comune di San Miniato; sono state reperiti due atti di compravendita uno nel comune di San Miniato e l'altro nel limitrofo comune di Santa Maria a Monte

Sono state considerate le caratteristiche oggettive dei terreni che hanno un elevato grado di fertilità naturale derivante dal fatto che si trovano in fondovalle, hanno poca percentuale di argilla e sono ben sistemati idraulicamente. Inoltre si tratta di un unico lotto appartenente a due comune limitrofi confinante, di dimensioni considerevoli il che ne aumenta il grado di commerciabilità

E' stato tenuto conto che nell'appezzamento in esame Ha 6 circa sono a bosco a cui è stato attribuito un valore di € 0,5 a mq

mentre al seminativo € 1,5 al mq. Si ritiene pertanto adeguato attribuire un valore medio di € 1,33/mq

• **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - località "La Casaccia"**

Alcuni appezzamenti di terreno pianeggianti, di origine alluvionale formatesi nel fondovalle del fiume Chiecina, molto fertili, costituenti unico corpo con i terreni descritti al n 1 della presente perizia, in località " La Casaccia" del Comune di Palaia

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1, Qualità Pascolo arborato - Fg. 11, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 41, Qualità Pascolo arborato - Fg. 11, Part. 59, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 98, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 232.531,50

la presente stima viene redatta sulla base dei dati ricavati dall'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, valori agicoli medi, riferita al

Si precisa che riguardo le colture dei terreni valutati vengono prese in esame e considerate le reali colture in atto sul posto piuttosto che le colture indicate nella rappresentazione catastale.

Sono state fatte anche ricerche presso una agenzia immobiliare importante, del Comune di San Miniato; sono state reperiti due atti di compravendita uno nel comune di San Miniato e l'altro nel limitrofo comune di Santa Maria a Monte

Sono state considerate le caratteristiche oggettive dei terreni che hanno un elevato grado di fertilità naturale derivante dal fatto che si trovano in fondovalle, hanno poca percentuale di argilla e sono ben sistemati idraulicamente. Inoltre si tratta di un unico lotto appartenente a due comune limitrofi confinante, di dimensioni considerevoli il che ne aumenta il grado di commerciabilità

Si ritiene pertanto adeguato attribuire un valore a medio di € 1,50 a mq pari ad € 15.000/Ha

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessiva	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Terreno San Miniato (PI) - Frazione "La Serra" località Roffia	341754,00 mq	1,33 €/mq	€ 454.532,82	100,00%	€ 454.532,82
Bene N° 2 - Terreno Palaia (PI) - località "La Casaccia"	155021,00 mq	1,50 €/mq	€ 232.531,50	100,00%	€ 232.531,50
Valore di stima:					€ 687.064,32

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

San Giuliano Terme, li 29/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco