

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Camberini Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	9
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	9
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	11
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	13

<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	14
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	21
Lotto 2 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22

<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22
Titolarità .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	23
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	23
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	23
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	24
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	24
Confini.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	25
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	25
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	25
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	25
Consistenza.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	25
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	26
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	26
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	26
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	28
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	28
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	29
Dati Catastali .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	29

<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	30
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	30
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	31
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	31
Precisazioni.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
Stato di occupazione.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	33
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	33
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	36
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	37
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	37
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	41

<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	42
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	43
Normativa urbanistica .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	44
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	45
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	45
Stima / Formazione lotti.....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	48
Riepilogo bando d'asta.....	52
<b>Lotto 1</b> .....	52
<b>Lotto 2</b> .....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E. ....	55
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00</b> .....	55
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00</b> .....	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	59
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	59
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	59
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	60
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	61
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	61
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	62
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	62
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella.....	63

## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2021, il sottoscritto Geom. Camberini Gianluca, con studio in Via C. Matteucci 38-F - 56124 - Pisa (PI), email camberin gianluca@gmail.com, PEC gianluca.camberini@geopec.it, Tel. 050 544905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso strada sterrata vicinale proveniente da Via Le Case.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi Certificazione Notarile del 29/06/2021 prodotta agli atti.



**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE n.1



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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



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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esecutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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



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

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



Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esegutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esegutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina ad Ovest con Via Le Case, a Sud con altri terreni adiacenti oggetto della presente procedura (m.li 891,890,889 e 888) e a Nord con viabilità vicinale di collegamento con Via Le Case.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina ad Est con Via Le Case, a Nord ed a Ovest con altro terreno adiacente oggetto della presente procedura (m.li 357) e a Sud con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

#### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Le Case, ad Est in parte con Via Le Case e in parte con altro terreno adiacente oggetto della presente procedura (m.le 360) e a Sud con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2510,00 mq	2510,00 mq	1,00	2510,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3190,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3190,00 mq</b>		

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	285,00 mq	285,00 mq	1,00	285,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	135,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>420,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>420,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	605,00 mq	605,00 mq	1,00	605,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	65,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>670,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>670,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 273 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3190 Reddito dominicale € 10,71

		Reddito agrario € 7,41
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 273 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3190 Reddito dominicale € 10,71 Reddito agrario € 7,41



### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 420 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,98
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 420 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,98



### BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 357 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 670 Reddito dominicale € 2,25 Reddito agrario € 1,56
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 357 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 670 Reddito dominicale € 2,25 Reddito agrario € 1,56



### DATI CATASTALI



### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato	



				<b>Cens.</b>			<b>ha are ca</b>	<b>le</b>	<b>agrario</b>	
4	273				Seminativo	3	3190 mq	10,71 €	7,41 €	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	360				Seminativo	3	420 mq	1,41 €	0,98 €	

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	357				Seminativo	3	670 mq	2,25 €	1,56 €	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

1) Sopralluogo dei beni - Lo scrivente CTU, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto inviata per raccomandata lo scorso 25 settembre alla Società Esecutata e al suo legale rappresentante, lo scorso 13 ottobre ha provveduto ad effettuare il sopralluogo dei Terreni Esecutati in oggetto effettuando apposito rilievo metrico-fotografico. Lo scrivente precisa altresì che la Soc.proprietaria non era presente ma che lo stesso CTU è riuscito ad accedere a tutti i terreni in quanto accessibili/non recintati e non occupati da alcuno.

2) Corrispondenza dati catastali- I dati catastali dei beni in oggetto indicati nel Verbale di Pignoramento corrispondono alle attuali certificazioni in atti.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.1

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.1

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

L'immobile risulta libero

Lo scrivente CTU, sulla base del sopralluogo effettuato e delle informazioni ricevute dai confinanti, attesta che il terreno scoperto/non edificato in oggetto risulta libero, non occupato e non coltivato.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

L'immobile risulta libero

Vedi BENE N.1

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

L'immobile risulta libero

Vedi BENE N.1

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not Lia Gabri	08/09/1995	478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		livorno	18/09/1995	10083	6801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not Castelli Guido	26/07/2006	87112	10977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		livorno	28/07/2006	17277	9940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Livorno	27/07/2206	5672			

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.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Lia Gabri	08/09/1995	478	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	18/09/1995	10083	6801
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Not Castelli Giulio	26/07/2006			87112	10977
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Livorno	28/07/2006			17277	9940
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Livorno	27/07/2006			5672	

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.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Lia Gabri	08/09/1995	478	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Livorno	18/09/1995	10083	6801
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		livorno	26/07/2006	17276	9939
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Livorno	27/07/2006	5672	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007

N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risultano in essere:

- 1)ipoteca volontaria (annotazione) del 28/05/2007 - Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2)pignoramento immobiliare - Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

#### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione**

vedi bene 1

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione**

vedi bene 1



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in parte in "Aree di Nuova Attuazione Residenziali" e in parte in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che ne ha fortemente limitato la capacità edificatoria; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Secondo l'attuale POC adottato, il terreno in oggetto risulta inquadrato per la maggior parte in "Area a prevalente destinazione residenziale di previsione" e in minor parte all'interno del "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale". Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6).

PRECISAZIONI - Lo scrivente CTU sulla base dei propri accertamenti tecnici svolti, ha verificato che il precedente inquadramento urbanistico (presente alla data dell'acquisto da parte della Soc.Esecutata-Anno 2006) prevedeva complessivamente, per tutti i terreni eseguiti, una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 7025 ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 4485. L'attuale POC adottato invece, prevede una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 3400 (VS 7025 precedenti) ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 8110 (VS 4485 precedenti). In sostanza, per i terreni eseguiti in oggetto, la capacità edificatoria è stata dimezzata, a vantaggio della restante destinazione agricola. A maggior chiarimento si allega alla presente l'inquadramento urbanistico precedente (Vedi Allegato 7) e quello attuale (Vedi Allegato 8).

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Vedi BENE N.1

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Vedi BENE n.1

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1



**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

Vedi BENE N.1



**TITOLARITÀ**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esegutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esegutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esegutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esecutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esecutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

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

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

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

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

Il Terreno in oggetto, assieme a tutti gli altri terreni esecutati oggetto della presente Procedura, è pervenuto alla Società Esecutata in forza dell'Atto di Compravendita stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/07/2006(rep.87112/racc.10977) - Vedi Allegato 5.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina ad Ovest con Via Le Case, ad Est con altro terreno adiacente oggetto della presente procedura (m.le 891) e a Sud con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina ad Est ed Ovest con altri terreni adiacenti oggetto della presente procedura (m.li 891 e 889) e a Sud con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina ad Est ed Ovest con altri terreni adiacenti oggetto della presente procedura (m.li 890 e 888) e a Sud con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina a Nord, Est ed Ovest con altri terreni adiacenti oggetto della presente procedura (m.le 889 e 362) e a Sud con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina a Sud ed Ovest con altri terreni adiacenti oggetto della presente procedura (m.le 273, 888 e 362) e ad Est con viabilità sterrata vicinale. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'appezzamento di terreno in oggetto complessivamente confina ad Ovest con altro terreno adiacente oggetto della presente procedura (m.le 888), a Sud ed Est con altro terreno adiacente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a Nord con strada vicinale di accesso. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

### CONSISTENZA

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1000,00 mq</b>		

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1500,00 mq	1500,00 mq	1,00	1500,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1500,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1500,00 mq</b>	
--	-------------------	--

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>500,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>500,00 mq</b>		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2200,00 mq	2200,00 mq	1,00	2200,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2200,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2200,00 mq</b>		

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,00 mq</b>		

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	1850,00 mq	1850,00 mq	1,00	1850,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1850,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1850,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1995 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 891 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 5,94
Dal 09/05/2002 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 891 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 5,94
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 891 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 5,94

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1995 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 890 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1500 Reddito dominicale € 10,46 Reddito agrario € 8,91
Dal 09/05/2002 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 890 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1500 Reddito dominicale € 10,46 Reddito agrario € 8,91
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 890 Qualità Vigneto Cl.2

		Superficie (ha are ca) 1500 Reddito dominicale € 10,46 Reddito agrario € 8,91
--	--	---

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1995 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 889 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 2,97
Dal 09/05/2002 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 889 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 2,97
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 889 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 2,97

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 888 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2200 Reddito dominicale € 15,34 Reddito agrario € 13,07
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 888 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2200 Reddito dominicale € 15,34 Reddito agrario € 13,07

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 274 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,04

		Reddito agrario € 0,01
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 274 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,01

#### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 362 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1850 Reddito dominicale € 9,08 Reddito agrario € 4,78
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 362 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1850 Reddito dominicale € 9,08 Reddito agrario € 4,78

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	891				Vigneto	2	1000 mq	6,97 €	5,94 €	

#### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti. Si precisa che l'attuale qualità colturale indicata catastalmente (vigneto) non corrisponde a quella esistente rilevata dallo scrivente (incolto).

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	890				Vigneto	2	1500 mq	10,46 €	8,91 €	

#### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti. Si precisa che l'attuale qualità colturale indicata catastalmente (vigneto) non corrisponde a quella esistente rilevata dallo scrivente (incolto).

#### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	889				Vigneto	2	500 mq	3,49 €	2,97 €	

#### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti. Si precisa che l'attuale qualità colturale indicata catastalmente (vigneto) non corrisponde a quella esistente rilevata dallo scrivente (incolto).

#### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	888				Vigneto	2	2200 mq	15,34 €	13,07 €	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti. Si precisa che l'attuale qualità colturale indicata catastalmente (vigneto) non corrisponde a quella esistente rilevata dallo scrivente (incolto con alcune piante di ulivi).

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	274				Pascolo cespugliato	U	180 mq	0,04 €	0,01 €	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti. Si precisa che all'interno dello stesso risultano ubicate alcune piante di ulivi in stato di abbandono.

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	362				Seminativo arborato	2	1850 mq	9,08 €	4,78 €	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde essenzialmente a quanto riportato graficamente nell'Estratto di Mappa Catastale in atti. Si precisa che l'attuale qualità colturale indicata catastalmente (seminativo arborato) non corrisponde a quella esistente rilevata dallo scrivente (incolto).

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

1) Sopralluogo dei beni - Lo scrivente CTU, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto inviata per raccomandata lo scorso 25 settembre alla Società Esecutata e al suo legale rappresentante, lo scorso 13 ottobre ha provveduto ad effettuare il sopralluogo dei Terreni Esecutati in oggetto effettuando apposito rilievo metrico-fotografico. Lo scrivente precisa altresì che la Soc.proprietaria non era presente ma che lo stesso CTU è riuscito ad accedere a tutti i terreni in quanto accessibili/non recintati e non occupati da alcuno.

2) Corrispondenza dati catastali- I dati catastali dei beni in oggetto indicati nel Verbale di Pignoramento corrispondono alle attuali certificazioni in atti.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

L'immobile risulta libero

Lo scrivente CTU, sulla base del sopralluogo effettuato e delle informazioni ricevute dai confinanti, attesta che il terreno scoperto/non edificato in oggetto risulta attualmente libero, non occupato e non coltivato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'immobile risulta libero



Vedi BENE N.4

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'immobile risulta libero



Vedi BENE N.4

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'immobile risulta libero

Vedi BENE N.4

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'immobile risulta libero



Vedi BENE N.4

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

L'immobile risulta libero

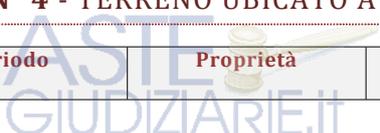
Vedi BENE N.4



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 22/03/1991 al 09/05/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Edda Michelangeli	22/03/1991	177114	15136
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	27/03/1991	4052	2521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2002 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Dell'Antico Giulio	09/05/2002	88207	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	21/05/2002	8494	5298
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	26/07/2006	17276	9939
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Livorno	27/07/2006	5672			

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.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1991 al 09/05/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Michelangeli Edda	22/03/1991	177114	15136
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	27/03/1991	4052	2521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2002 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Dell'Antico Giulio	09/05/2002	88207	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	21/05/2002	8494	5298
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	28/07/2006	17578	9941
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Livorno	27/07/2006	5672			

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.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1991 al 09/05/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Michelangeli Edda	22/03/1991	177114	15136
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	27/03/1991	4052	2521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2002 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Castelli Giulio	09/05/2002	88207	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	21/05/2002	494	5298
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	28/07/2006	17278	9941
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Livorno	27/07/2006	5672			

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.



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Michelangeli Edda	03/03/1995	201185	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	08/03/1995	2892	2088
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	28/07/2006	17276	9939
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Livorno	27/07/2006	5672			

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.



**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Lia Gabri	08/09/1995	478	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	18/09/1995	10083	6801
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	28/07/2006	17277	9940
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Livorno	27/07/2006	5672			

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.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1995 al 26/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto dicompravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Michelangeli Edda	03/03/1995	201185	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Livorno	08/03/1995	2892	2088
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 26/07/2006 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Not Castelli Giulio	26/07/2006	87112	10977
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		livorno	28/07/2006	17276	9939
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Livorno	27/07/2006	5672	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
 Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
 Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.200.000,00  
 Rogante: Colosimo Andrea  
 Data: 21/05/2007

N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risultano in essere:

- 1)ipoteca volontaria (annotazione) del 28/05/2007 - Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2)pignoramento immobiliare - Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### **Oneri di cancellazione**

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Vedi BENE N.4



### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Vedi BENE N.4

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Oneri di cancellazione

Vedi BENE N.4

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921

#### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Vedi BENE N.4



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in “Aree di Nuova Attuazione Residenziali”. Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che ne ha eliminato completamente la capacità edificatoria inserendolo all’interno della “Area Agricola di margine in connessione con l’edificato e/o rispetto ai centri storici”; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6). PRECISAZIONI - Lo scrivente CTU sulla base dei propri accertamenti tecnici svolti, ha verificato che il precedente inquadramento urbanistico (presente alla data dell’acquisto da parte della Soc.Esecutata - Anno 2006) prevedeva complessivamente, per tutti i terreni eseguiti, una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 7025 ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 4485. L’attuale POC adottato invece, prevede una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 3400 (VS 7025 precedenti) ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 8110 (VS 4485 precedenti). In sostanza per i terreni eseguiti in oggetto la capacità edificatoria è stata dimezzata, a vantaggio della restante destinazione agricola. A maggior chiarimento si allega alla presente l’inquadramento urbanistico precedente (Vedi Allegato 7) e quello attuale (Vedi Allegato 8).

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Vedi BENE N.4

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

---

Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in parte in “Aree di Nuova Attuazione Residenziali” e in parte in “Zone Agricole Collinari Settentrionali”. Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che ne ha eliminato completamente la capacità edificatoria inserendolo in parte all’interno della “Area Agricola di margine in connessione con l’edificato e/o rispetto ai centri storici” e in parte in “Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6). Vedi PRECISAZIONI BENE N.4



## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che lo ha inserito all'interno del "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6).

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che lo ha inserito nel "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6).

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Considerata la differente destinazione urbanistica dei terreni eseguiti in oggetto (avvalorata anche dalla loro morfologia/ubicazione), lo scrivente CTU ha ritenuto congruo e conveniente andare a formare 2 distinti e singoli Lotti di Vendita:

LOTTO 1 - Terreni Edificabili (m.li 357,360 e 273)

LOTTO 2 - Terreni Agricoli (m.li 891,890,889,888,274 e 362)

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

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 273, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 360, Qualità Seminativo

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

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 357, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	3190,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 2 - Terreno edificabile Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	420,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Terreno edificabile Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	670,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 92.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

**Valore finale di stima: € 83.000,00**

PREMESSA - Il prezzo di acquisto dei terreni eseguiti in oggetto (Atto del 26/07/2006 - 15 anni fa), riportava un valore complessivo di €. 319.425,00, di cui €. 309.425,00 assegnato ai Terreni Edificabili (mq. 7025 = 44 €/mq circa) e €. 10.000,00 assegnato ai Terreni Agricoli (mq. 4485 = 2,22 €/mq circa). Se andiamo a rapportare gli stessi parametri del 2006 alle superfici oggi modificate dal nuovo POC, il valore odierno dei terreni in oggetto verrebbe a configurarsi in complessivi €. 175.000,00 (VS €. 319.425,00 precedenti) derivanti dalla sommatoria dei valori di €. 150.000 circa per i terreni rimasti edificabili (mq.3400 a 44 €/mq) e di €. 18.000 circa per i restanti terreni agricoli (mq. 8110 a 2,22 €/mq.). Praticamente un abbattimento del Valore

complessivo precedente del 50%. A questo dobbiamo poi andare ad aggiungere il periodo di recessione del mercato immobiliare, che si protrae da oltre 10 anni, e che ha visto dal 2006 ad oggi (fonte ISTAT) una diminuzione del 30% circa sia in termini di numero delle compravendite residenziali che dei relativi prezzi di vendita, oltre all'aumento dei costi di costruzione, sia in termini burocratici-amministrativi che in termini normativi e professionali. Il tutto a svantaggio dell'investimento economico che ha visto una sostanziale diminuzione dell'utile d'investimento e di conseguenza un aumento del rischio d'impresa. Lo scrivente CTU al fine di valutare correttamente l'attuale Valore di Mercato delle Aree Edificabili interne al Lotto 1, provvederà ad effettuare una Stima per Valore di Trasformazione, andando a ricavare il predetto Valore quale differenza il Valore Commerciale delle future unità in vendita da costruire ed i relativi Costi totali di Costruzione, detraendovi l'utile d'impresa.

#### 1 - RIEPILOGO SUPERFICI

M.li 357, 360 e 273 - Superficie catastale totale = Mq. 4.280

m.le 357 - mq. 670 di cui mq. 605 ricadenti in zona edificabile e mq. 65 ricadenti in zona agricola

m.le 360 - mq. 420 di cui mq. 285 ricadenti in zona edificabile e mq. 135 ricadenti in zona agricola

m.le 273 - mq. 3.190 di cui mq. 2.510 ricadenti in zona edificabile e mq. 680 ricadenti in zona agricola

Superficie Edificabile totale Lotto 1 = mq. 605 + 285 + 2510 = Mq. 3.400

Superficie Agricola totale Lotto 1 = mq. 65 + 135 + 680 = Mq. 880

#### 2 - DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE FUTURE UNITA' RESIDENZIALI

Dallo studio delle normative urbanistico-edilizie del POC adottato, emerge che l'edificazione del nuovo Complesso edilizio residenziale all'interno del Lotto 1 in oggetto, risulta soggetto a Piano Attuativo che comprenderà quindi la redazione/approvazione di Piano di Lottizzazione, la successiva stipula di Convenzione Urbanistica (comprendente l'impegno alla riqualificazione della porzione di strada interna alle particelle 357,360 e 273) e poi a seguire la redazione/approvazione di Permesso a Costruire. Complesso Residenziale che potrà essere costituito da massimo 4/5 unità residenziali con relative pertinenze (max 17 abitanti complessivi) e che, per conformazione e superficie del lotto, potrà essere edificato all'interno della particella 273. Dal calcolo e sviluppo dei parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma "Comparto L1 - PA Via dei Fontini Loc. Le Case" emerge quanto segue.

Superficie Territoriale = mq. 3.570

Superficie max Edificabile = mq. 3.570 x 20% = mq. 714 + 25% pertinenze = Mq. 890 di superficie commerciale di vendita

Considerando la realizzazione di n.5 unità (tipologia villette a schiera - 2 piani) ogni unità residenziale si svilupperebbe per 175 mq. circa (mq. 890/5).

Dalle rilevazioni di edifici in costruzione nella zona è emerso un parametro unitario di vendita pari a 2.000 €/mq che portano ad un valore commerciale di vendita per Unità/Villetta di €. 350.000,00 cad.na

Il valore Commerciale Futuro di Vendita viene così a configurarsi in complessivi €. 1.750.000,00 (€. 350mila x 5)

#### 3 - DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI ALLA COSTRUZIONE DELLE FUTURE UNITA'

1) Oneri Acquisto Area = €. 20.000,00

2) Costo di Costruzione Unità = Mq. 890 x 1.400 €/mq = €. 1.250.000,00 (arrotondati)

3) Oneri di Urbanizzazione = €. 80.000 (calcolo da attuali tabelle oneri vigenti)

4) Spese tecniche = €. 60.000,00 (5% circa costo costruzione)

5) Oneri Commercializzazione = €. 35.000,00 (2% valore commerciale futuro)

Parziale 1 Costi = €. 1.445.000,00

6) Oneri Finanziari (oneri passivi finanziamento) = €. 100.000,00 (7% parziale 1 costi)

Totale Costi = €. 1.445.000,00 + €. 100.000,00 = €. 1.545.000,00

Utile d'Impresa = €. 115.000,00 (considerato minimo 7,5% circa sul totale costi)

#### 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'AREA EDIFICABILE IN OGGETTO

Vf = €. 1.750.000

Cc = €. 1.545.000,00

Ui = €. 115.000,00

Va = Vf - Cc - Ui

Valore Area = €. 1.750.000 - €. 1.545.000,00 - €. 115.000,00 = €. 90.000,00

Il Valore Commerciale dell'Area edificabile in oggetto (mq. 3400) viene a configurarsi in complessivi €. 90.000,00 corrispondente ad un parametro unitario di 26,47 €/mq. Parametro unitario in linea con quello di 30 €/mq indicato al 2008 dal Comune di Terricciola nella propria Tabella dei Valori medi aree edificabili (tabella ancora in essere - mai aggiornata - Vedi Allegato 9), tenuto conto del deprezzamento dei valori verificatosi in questi anni.

#### 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1

Al suddetto valore commerciale dell'area edificabile di €. 90.000,00 va sommato il valore della residua porzione a destinazione agricola. Porzione che si sviluppa complessivamente per mq. 880 e al cui interno risultano posizionate n.15 piante di ulivo in stato di abbandono. Dalle ricerche di mercato rilevati in zona per terreni agricoli simili/assimilabili è emerso un parametro unitario di vendita pari a 2,5 €/mq.

Valore aree agricole = mq. 880 x 2,5 €/mq = €. 2.000,00(arrotondate).

IL VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DEL LOTTO 1 VIENE QUINDI A CONFIGURARSI IN COMPLESSIVI €. 92.000,00

Il suddetto Valore è stato poi deprezzato del 10%, tenendo conto dell'acquisizione forzosa e dell'andamento del mercato immobiliare.

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 891, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 890, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 889, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 888, Qualità Vigneto

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

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 274, Qualità Pascolo cespugliato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso strada sterrata vicinale proveniente da Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 362, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	1000,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	1500,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	500,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	2200,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	180,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella	1850,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 25.000,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%



**Valore finale di stima: € 22.500,00**

Il Lotto 2 in oggetto, sviluppato per una superficie catastale complessiva di mq.7.230, risulta costituito da n.6 appezzamenti di terreno agricolo adiacenti tra loro, caratterizzati da giacitura collinare a scendere dalla particella 891 più alta alla particella 362 più bassa posta a valle. Coltivati probabilmente in passato (viste anche le qualità colturali presenti in atti a Vigneto/Seminativo) risultato attualmente in stato di abbandono e presentano anche n.20 piante di ulivo in anch'esse in stato di abbandono posizionate a valle lungo il confine Est della particella 888.

In considerazione della loro posizione/conformazione e accessibilità questi terreni possono essere comunque appetibili ai fini agricoli viste anche le differenti proprietà confinanti.

Dalle ricerche di mercato rilevati in zona per terreni agricoli simili/assimilabili e considerato quanto sopra, lo scrivente ritiene congruo andare ad applicare agli stessi terreni, nel loro complesso, un parametro unitario di vendita pari a 3,5 €/mq.

Il Valore commerciale del Lotto 2 viene quindi a configurarsi come segue:

Valore Lotto 2 = Mq. 7.230 x 3,5 €/mq = €. 25.000,00(arrotondate).

Il suddetto Valore è stato poi deprezzato del 10%, tenendo conto dell'acquisizione forzata e dell'andamento del mercato immobiliare.



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 23/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Camberini Gianluca

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali LOTTO 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali LOTTO 2
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa LOTTI 1 e 2
- ✓ N° 4 Foto - Tavola Fotografica LOTTI 1 e 2
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di Provenienza LOTTI 1 e 2



- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTI 1 e 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico Precedente
- ✓ N° 8 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico Attuale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tabella Comunale Valori Aree Edificabili
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 273, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in parte in "Aree di Nuova Attuazione Residenziali" e in parte in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che ne ha fortemente limitato la capacità edificatoria; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Secondo l'attuale POC adottato, il terreno in oggetto risulta inquadrato per la maggior parte in "Area a prevalente destinazione residenziale di previsione" e in minor parte all'interno del "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale". Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6). PRECISAZIONI - Lo scrivente CTU sulla base dei propri accertamenti tecnici svolti, ha verificato che il precedente inquadramento urbanistico (presente alla data dell'acquisto da parte della Soc.Esecutata-Anno 2006) prevedeva complessivamente, per tutti i terreni eseguiti, una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 7025 ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 4485. L'attuale POC adottato invece, prevede una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 3400 (VS 7025 precedenti) ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 8110 (VS 4485 precedenti). In sostanza, per i terreni eseguiti in oggetto, la capacità edificatoria è stata dimezzata, a vantaggio della restante destinazione agricola. A maggior chiarimento si allega alla presente l'inquadramento urbanistico precedente (Vedi Allegato 7) e quello attuale (Vedi Allegato 8).
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 360, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi BENE N.1
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 357, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi BENE n.1

**Prezzo base d'asta: € 83.000,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
 Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 891, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in "Aree di Nuova Attuazione Residenziali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che ne ha eliminato completamente la capacità edificatoria inserendolo all'interno della "Area Agricola di margine in connessione con l'edificato e/o rispetto ai centri storici"; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6). PRECISAZIONI - Lo scrivente CTU sulla base dei propri accertamenti tecnici svolti, ha verificato che il precedente inquadramento urbanistico (presente alla data dell'acquisto da parte della Soc.Esecutata - Anno 2006) prevedeva complessivamente, per tutti i terreni eseguiti, una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 7025 ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 4485. L'attuale POC adottato invece, prevede una superficie a destinazione edificabile-residenziale di mq. 3400 (VS 7025 precedenti) ed una restante superficie a destinazione agricola di mq. 8110 (VS 4485 precedenti). In sostanza per i terreni eseguiti in oggetto la capacità edificatoria è stata dimezzata, a vantaggio della restante destinazione agricola. A maggior chiarimento si allega alla presente l'inquadramento urbanistico precedente (Vedi Allegato 7) e quello attuale (Vedi Allegato 8).
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
 Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 890, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Vedi BENE N.4
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
 Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 889, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Vedi BENE N.4
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
 Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 888, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in parte in "Aree di Nuova Attuazione Residenziali" e in parte in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che ne ha eliminato completamente la capacità edificatoria inserendolo in parte all'interno della "Area Agricola di margine in connessione con l'edificato e/o rispetto ai centri storici" e in parte in "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6). Vedi PRECISAZIONI BENE N.4

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 274, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che lo ha inserito all'interno del "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6).
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella  
Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso strada sterrata vicinale proveniente da Via Le Case. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 362, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto risulta inquadrato, secondo lo strumento urbanistico vigente, in "Zone Agricole Collinari Settentrionali". Lo scorso 22 maggio 2020 il Comune di Terricciola ha però adottato il Nuovo Piano Operativo Comunale(POC) che lo ha inserito nel "Subsistema Ambientale Agricolo Collinare Settentrionale; POC che dalla previsioni attuali dovrebbe essere Approvato entro il 2021 e che comunque disciplina già oggi gli interventi ammissibili. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, già prodotto agli atti, rilasciato in data 10/06/2021 (vedi Allegato 6).

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 273, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	3190,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Appezamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 360, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	420,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Appezamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni -	<b>Superficie</b>	670,00 mq

	Fg. 4, Part. 357, Qualità Seminativo		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno collinare avente per la maggior parte capacità edificatoria, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 891, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1000,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 890, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1500,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 6 - Terreno			
<p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p>			

<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 889, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	500,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 7 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 888, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	2200,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 8 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 274, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	180,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso viabilità pubblica sterrata denominata Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - Via Le Case - Fraz.Soianella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 362, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1850,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato in Terricciola(PI), Frazione Soianella, Località Le case, accessibile attraverso strada sterrata vicinale proveniente da Via Le Case.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021

Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea



Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**



#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - TERRENO UBIcato A TERRICCIOLA (PI) - VIA LE CASE - FRAZ.SOIANELLA**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Livorno il 28/05/2007  
Reg. gen. 11728 - Reg. part. 3605  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Colosimo Andrea  
Data: 21/05/2007  
N° repertorio: 37289  
N° raccolta: 6921



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 07/05/2021  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

