

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Collavoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	28



Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2021 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 245.000,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Toiano	33



INCARICO

All'udienza del 10/05/2021, il sottoscritto Geom. Collavoli Andrea, con studio in Via Salemi, 2 - 56121 - Pisa (PI), email acollavoli@tiscali.it, PEC andrea.collavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Toiano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51



DESCRIZIONE

Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo terratetto, ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Asciano Pisano, via Possenti n.51, con accesso dalla predetta via tramite strada privata identificata catastalmente dalla part.958 del foglio 73. Il bene è così composto: al piano terra da ingresso/disimpegno, cucina, locale ad uso magazzino, camera e ripostiglio sottoscala; al piano primo, raggiungibile mediante vano scala, corridoio, soggiorno, 2 camere, cucina e 2 bagni; al piano sottotetto, raggiungibile mediante botola ubicata nel corridoio del piano primo, da 3 locali in parte praticabili e destinati a ripostiglio. Completano la proprietà un resede esclusivo di mq.330 circa posto sul retro del fabbricato (raggiungibile mediante cancello carrabile e sottopasso di mq.22 circa dalla predetta strada privata), 6 locali ad uso ripostiglio/magazzino, un bagno e 4 tettoie di varie dimensioni.

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

Per visionare i locali oggetto della presente relazione, sono stati necessari due sopralluoghi, il primo in data 28/06/2021 ed il secondo in data 30/06/2021.

Si precisa che non è stato possibile accedere ai locali del piano sottotetto, in quanto sprovvisti di scala.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione notarile non è riportata la trascrizione del 16/10/2018 n.12518 particolare e successiva rettifica del 18/10/2018 n.12636 particolare, dell'atto di "costituzione di diritti reali a titolo oneroso", scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Romoli di San Giuliano Terme del 5/10/2018 rep.n.43665/12704. In tale atto viene costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene pignorato identificato al C.F. foglio 73 part.21 sub.2, graffata alla part.33 sub.3, 411 e 414 e contro la part.958 di proprietà di soggetti privati.

Si descrive di seguito quanto riportato nel quadro D della predetta trascrizione:

"le parti hanno specificato che la servitù in oggetto sarà esclusivamente pedonale nel tratto che va dal primo accesso della proprietà **** Omissis **** sino al secondo accesso della medesima proprietà **** Omissis ****, ivi inclusa l'entrata e l'uscita dal secondo accesso, che si intende interdetta ad ogni mezzo meccanico. Nel caso in cui i fabbricati individuati al C.F. del Comune di San Giuliano Terme, al foglio 73 particelle 21 e 33 di proprietà del sig.**** Omissis ****, necessitassero di interventi sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, l'area individuata con la part.958 potrà, comunque sia, sempre essere utilizzata a tal solo fine e per il tempo strettamente necessario ai lavori previo accordo tra il sig.**** Omissis **** e i sig.ri **** Omissis **** Claudia Giannini**** Omissis **** Alessandra Taffi**** Omissis **** Andrea Taffi**** Omissis **** Elena Mengali**** Omissis **** Carol Petek**** Omissis **** Simone Citi**** Omissis **** Gianluca Antonini## non sarà autorizzato a depositare sull'area identificata con la part.958 materiale edile ed ogni altro materiale o oggetto, così come non sarà consentito alcun altro uso della suddetta area, anche per la sosta di autovetture; comunque risponderà



dei danni eventualmente arrecati a cose e persone nel periodo di occupazione della suddetta area".

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il sottoscritto CTU ha provveduto ad intestare correttamente l'immobile pignorato all'esecutato, presentando in catasto due domande di voltura per ricongiungimento di usufrutto; la prima relativa alla morte della sig.ra**** Omissis **** (deceduta il 18/08/2004) protocollo n. PI0040047 in atti dal 15/06/2021 (n. 2431.1/2021), la seconda relativa alla morte del sig.**** Omissis **** (deceduto l'11/04/2016) protocollo n.PI0040049 in atti dal 15/06/2021 (n.2433.1/2021).

CONFINI

L'immobile confina a sud con porzione di strada privata identificata dalla part.958; a ovest con part.712; a nord con part.22; ad est con le part.lle 34, 59, 418 e 22, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	2,70 m	T-1
Ripostigli - Locali di sgombero	92,00 mq	107,00 mq	0,30	32,10 mq	0,00 m	T
Tettoie	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	T
Resede esclusivo - sottopasso	352,00 mq	352,00 mq	0,10	35,20 mq	0,00 m	
Sottotetto	71,00 mq	76,00 mq	0,10	7,60 mq	0,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				286,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 33, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 15/12/1993 al 12/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 21, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.042,34 Piano T-1-2 Graffato part.33 sub.3, part.411 e 414
Dal 12/07/2003 al 15/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 21, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 287 mq Rendita € 1.042,34 Piano T-1-2 Graffato part.33 sub.3, part.411 e 414
Dal 15/06/2021 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 21, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.042,34 Piano T-1-2 Graffato part.33 sub.3, part.411 e 414

Si precisa che il sottoscritto CTU ha provveduto ad intestare correttamente l'immobile pignorato all'esecutato, presentando in catasto due domande di voltura per ricongiungimento di usufrutto; la prima relativa alla morte della sig.ra**** Omissis **** (deceduta il 18/08/2004) protocollo n. PI0040047 in atti dal 15/06/2021 (n. 2431.1/2021), la seconda relativa alla morte del sig.**** Omissis **** (deceduto l'11/04/2016) protocollo n.PI0040049 in atti dal 15/06/2021 (n.2433.1/2021).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	21	2		A4	2	11,5	287,00 mq	1042,34 €	T-1-2	p.33 sub.3, 411, 414

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ed in particolare:

- al piano terra:

- A) nel locale adibito a camera, trasformazione della finestra in porta;
- B) realizzazione di un locale adibito a veranda, che collega la predetta porta con il servizio igienico posto nel resede esclusivo;
- C) nel ripostiglio ubicato nel resede esclusivo (di mq.10 circa), trasformazione di una porta in finestra;
- D) nel locale di sgombero ubicato nel resede esclusivo (di mq.31 circa), trasformazione di una porta in finestra;
- E) non è rappresentato in planimetria un ripostiglio di mq.12 circa posto nel resede esclusivo sul lato nord-ovest dello stesso;
- F) non vi è corrispondenza tra la rappresentazione del resede esclusivo con la mappa del catasto terreni, in quanto nell'angolo sud-est vi insiste un manufatto intestato ad altri soggetti; ne consegue che la superficie del resede esclusivo è minore di quella rappresentata nella planimetria catastale;
- G) le quote altimetriche interne sono difformi rispetto a quelle riportate in planimetria; locale cucina, di sgombero e camera altezza utile mt.2,60 anziché mt.2,70.
- H) lievi difformità nella rappresentazione dello spessore dei muri.

- al piano primo:

- I) realizzazione di 2 pareti in cartongesso ed installazione di 2 porte per dividere l'unità immobiliare in n.2 unità immobiliari distinte;
- L) costruzione di parete in muratura e relativa porta per la realizzazione di un vano ad uso bagno.

Le opere sopra elencate ai punti da A a H, necessitano dell'aggiornamento della planimetria catastale. Il relativo costo per la variazione della planimetria può riconoscersi in via prudenziale in €. 1.000,00 circa.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere preceduto da una pratica edilizia (vedasi paragrafo regolarità edilizia)



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Da segnalare le precarie condizioni dei manufatti posti nel resede esclusivo, tra cui una tettoia, dove è crollata una porzione della copertura oltre a due locali di sgombero, che presentano dei puntelli per evitare il crollo della copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, risulta una trascrizione del 16/10/2018 n.12518 particolare e successiva rettifica del 18/10/2018 n.12636 particolare, dell'atto di "costituzione di diritti reali a titolo oneroso", scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Romoli di San Giuliano Terme del 5/10/2018 rep.n.43665/12704. In tale atto viene costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene pignorato identificato al C.F. foglio 73 part.21 sub.2, graffata alla part.33 sub.3, 411 e 414 e contro la part.958 di proprietà di soggetti privati.

Si descrive di seguito quanto riportato nel quadro D della predetta trascrizione:



"le parti hanno specificato che la servitù in oggetto sarà esclusivamente pedonale nel tratto che va dal primo accesso della proprietà **** Omissis **** sino al secondo accesso della medesima proprietà **** Omissis ****, ivi inclusa l'entrata e l'uscita dal secondo accesso, che si intende interdetta ad ogni mezzo meccanico. Nel caso in cui i fabbricati individuati al N.F. del Comune di San Giuliano Terme, al foglio 73 particelle 21 e 33 di proprietà del sig. **** Omissis **** necessitassero di interventi sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, l'area individuata con la part.958 potrà, comunque sia, sempre essere utilizzata a tal solo fine e per il tempo strettamente necessario ai lavori previo accordo tra il sig. **** Omissis **** e i sig.ri **** Omissis **** Claudia Giannini **** Omissis **** Alessandra Taffi **** Omissis **** Andrea Taffi **** Omissis **** Elena Mengali **** Omissis **** Carol Petek **** Omissis **** Simone Citi **** Omissis **** Gianluca Antonini ## non sarà autorizzato a depositare sull'area identificata con la part.958 materiale edile ed ogni altro materiale o oggetto, così come non sarà consentito alcun altro uso della suddetta area, anche per la sosta di autovetture; comunque risponderà dei danni eventualmente arrecati a cose e persone nel periodo di occupazione della suddetta area".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato costruito anteriormente al 1967 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali di tipologia mista in muratura e pietrame intonacate, solai in latero-cemento, tamponature interne anch'esse in muratura e pietrame, solaio di copertura in latero-cemento, copertura a capanna, con manto di laterizio in coppi ed embrici alla toscana. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; pavimentazione di diverse tipologie (piastrelle di ceramica, gres porcellanato); il bagno dotato di sanitari al completo, presenta una pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno con vetro singolo e quelle lato cortile interno sono dotate di avvolgibili; le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso e quello di accesso al locale di sgombero sono in metallo e vetro. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia ed impianto idrico-sanitario; non è presente l'impianto di riscaldamento. Risulta inoltre la tubazione del gas metano per l'alimentazione dei fuochi della cucina e di una stufa.

Nel resede esclusivo, in parte pavimentato a cemento ed in parte a verde, sono ubicati dei ripostigli/locali di deposito e tettoie che presentano struttura in muratura mista, senza porte ed in precarie condizioni di manutenzione.

I contatori dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua sono ubicati sulla facciata del prospetto principale dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2023



Canoni di locazione



Canone mensile: € 500,00

L'appartamento risulta locato con contratto di locazione ad uso abitativo tra la proprietà attuale e il sig.**** Omissis **** stipulato in data 12/11/2019 registrato a Pisa il 16/11/2019 al n.008709 serie 3T

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1991 al 15/07/2003	**** Omissis ****	Successione testamentaria di ##Trivellini Dario##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle entrate di Pisa	05/10/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	05/08/1991	10458	7032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate di Pisa	02/04/1991	100	617		
Dal 15/07/2003 al 02/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Varrati	12/07/2003	17864	7995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	15/07/2003	15285	10146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia entrate di Pisa	15/07/2003	2188			

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 17/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 05/08/2013
Reg. gen. 12282 - Reg. part. 1892
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/08/2013
Reg. gen. 13355 - Reg. part. 2026
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/08/2013
Reg. gen. 13354 - Reg. part. 2025
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 05/09/2013
Reg. gen. 13524 - Reg. part. 2048
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 02/03/2021
Reg. gen. 4048 - Reg. part. 2837
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna €.94,00 per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione del pignoramento occorrono €.294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 27 "Asciano centro". Il fabbricato è classificato come "edificio storico", ricompreso in "Nuclei storici consolidati (Zona A)".

Con riferimento all'art 18 delle NTA sono ammessi prevalentemente interventi di conservazione.

All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla Legge regionale 21/05/80, n. 59.

In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D2 senza incrementi in altezza e profondità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme, per il bene oggetto della presente relazione, risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

- Concessione in sanatoria (ai sensi dell'art.13 L.47/85) n.448 del 9/02/1995 per cambio di destinazione d'uso a fabbricato di civile abitazione, pratica n.302 del 1993, rilasciata in seguito alla domanda presentata dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** del 13/4/1993 registrata lo stesso giorno al prot. gen. n.4681.

Si precisa che per quanto riguarda i manufatti adibiti a ripostiglio, locali di deposito e tettoie ubicati nel resede esclusivo posti sul retro dell'appartamento, non sono state reperite pratiche edilizie. Ne consegue che la planimetria catastale in atti dal 15/12/1993 si considera come l'unica fonte di legittimità per lo stato preesistente, da porre a confronto con lo stato attuale dei beni predetti, così come disposto nel T.U. unico in materia edilizia DPR n.380 del 2001 art.9bis e dal Decreto Semplificazioni del 16/07/2020 n.76

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non sussiste la conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al titolo autorizzativo, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra:

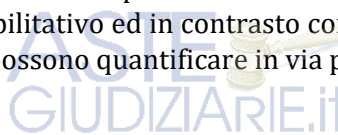
- A) nel locale adibito a camera, trasformazione della finestra in porta;
- B) realizzazione di un locale adibito a veranda, che collega la predetta porta con il servizio igienico posto nel resede esclusivo;
- C) nel ripostiglio ubicato nel resede esclusivo (di mq.10 circa), trasformazione di una porta in finestra;
- D) nel locale di sgombero ubicato nel resede esclusivo (di mq.31 circa), trasformazione di una porta in finestra;
- E) non è rappresentato in planimetria un ripostiglio di mq.12 circa posto nel resede esclusivo sul lato nord-ovest dello stesso;
- F) le quote altimetriche interne sono difformi rispetto a quelle riportate in planimetria; locale cucina, di sgombero e camera altezza utile mt.2,60 anziché mt.2,70.
- G) lievi difformità nella rappresentazione dello spessore dei muri.

- al piano primo:

- H) realizzazione di 2 paretine in cartongesso ed installazione di 2 porte per dividere l'unità immobiliare in n.2 unità immobiliari distinte;
- I) realizzazione di parete in muratura e relativa porta per creazione di un vano ad uso bagno.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà:

- 1) per le opere di cui ai punti da A a G presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014;
Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.3.000,00 circa.
- 2) per le opere di cui ai punti H e I, procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere realizzate in assenza di un titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi della zona vigenti; I costi per i predetti ripristini si possono quantificare in via prudenziale in €.3.000,00



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Toiano

DESCRIZIONE

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo di varie dimensioni, ad andamento collinare, della superficie complessiva di mq.69520 circa, posti nel Comune di Palaia, località Toiano. Detti terreni non formano un unico corpo, ma sono distanziati tra loro: di fatto i terreni contraddistinti dalle part.20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 si trovano a nord rispetto alla strada comunale di Toiano, aventi accesso dalla predetta strada. I terreni contraddistinti dalle part. 50, 51 e 54 si trovano ad est rispetto alla strada comunale di Toiano, ed hanno accesso dalla strada vicinale delle colline che si di parte a sud della strada comunale di Toiano.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Per quanto riguarda i terreni rappresentati nel foglio 81 dalle particelle 20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 che formano un unico corpo, confinano: a nord con strada comunale di Toiano, ad ovest proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****.

Per quanto riguarda i terreni rappresentati nel foglio 81 particelle 50 e 51 che formano un unico corpo, confinano: a ovest e sud con proprietà **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****.



Per quanto riguarda il terreno rappresentato nel foglio 81 particella 54 che è staccata dagli altri terreni, confina: a nord con proprietà **** Omissis ****, a ovest con proprietà **** Omissis ****, a sud e est con proprietà **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part.20	3870,00 mq	3870,00 mq	1,00	3870,00 mq	0,00 m	
Terreno part.21	870,00 mq	870,00 mq	1,00	870,00 mq	0,00 m	
Terreno part.22	1250,00 mq	1250,00 mq	1,00	1250,00 mq	0,00 m	
Terreno part.23	5630,00 mq	5630,00 mq	1,00	5630,00 mq	0,00 m	
Terreno part.24	1330,00 mq	1330,00 mq	1,00	1330,00 mq	0,00 m	
Terreno part.50	1290,00 mq	1290,00 mq	1,00	1290,00 mq	0,00 m	
Terreno part.51	1200,00 mq	1200,00 mq	1,00	1200,00 mq	0,00 m	
Terreno part.54	37120,00 mq	37120,00 mq	1,00	37120,00 mq	0,00 m	
Terreno part.95	12380,00 mq	12380,00 mq	1,00	12380,00 mq	0,00 m	
Terreno part.96	4390,00 mq	4390,00 mq	1,00	4390,00 mq	0,00 m	
Terreno part.134	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	
Terreno part.135	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 95 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 12380 Reddito dominicale € 15,98 Reddito agrario € 22,38



Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 54 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 37120 Reddito dominicale € 7,67 Reddito agrario € 3,83
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 51 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 1200 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,12
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 135 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 10 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,02
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 134 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,33
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 96 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 4390 Reddito dominicale € 5,67 Reddito agrario € 7,94
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 22 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1250 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,19
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 21 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 870 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 1,80
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 20 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 3870 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 7,00
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1290 Reddito dominicale € 2,00



		Reddito agrario € 2,66
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 24 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1330 Reddito dominicale € 2,06 Reddito agrario € 2,75
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 23 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 5630 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,29

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DATI CATASTALI

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
81	20				Oliveto	4	3870 mq	5 €	7 €	
81	21				Seminativo	4	870 mq	1,35 €	1,8 €	
81	22				Bosco misto	2	1250 mq	0,71 €	0,19 €	
81	23				Pascolo cespugliato	U	5630 mq	1,16 €	0,29 €	
81	24				Seminativo	4	1330 mq	2,06 €	2,75 €	
81	50				Seminativo	4	1290 mq	2 €	2,66 €	
81	51				Pascolo	U	1200 mq	0,25 €	0,12 €	
81	54				Pascolo	U	37120 mq	7,67 €	3,83 €	
81	95				Oliveto	4	12380 mq	15,98 €	22,38 €	
81	96				Oliveto	4	4390 mq	5,67 €	7,94 €	
81	134				Oliveto	4	180 mq	0,23 €	0,33 €	
81	135				Oliveto	4	10 mq	0,01 €	0,02 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STATO CONSERVATIVO



I terreni, per quanto è stato possibile visionare, risultano in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1999 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Varrati	25/03/1999	13612	5314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	01/04/1999	5053	2881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia entrate di Pisa	12/04/1999	678			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Livorno aggiornate al 17/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 06/08/2013
Reg. gen. 10766 - Reg. part. 1722
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 06/08/2013
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 1721
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 23/08/2013
Reg. gen. 11455 - Reg. part. 1802
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 23/08/2013
Reg. gen. 11454 - Reg. part. 1801
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Concessione amministrativa/Riscossione
Iscritto a Livorno il 30/05/2019
Reg. gen. 8816 - Reg. part. 1576
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 278.817,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 01/03/2021
Reg. gen. 3302 - Reg. part. 2294
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna €94,00 per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione del pignoramento occorrono €294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico e successiva Variante al Piano Strutturale del Comune di Palaia, le Part. nn. 20, 21, 22, 23, 24, 50, 51, 54 e 95 del foglio di mappa n.81 sono classificate in zona denominata "territorio agricolo all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale dei Calanchi" e disciplinate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Part. n. 96 del foglio di mappa n.81 per porzione risulta occupata dalla sede stradale della Strada Comunale di Toiano e per porzione in zona denominata "territorio agricolo all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale dei Calanchi" e disciplinate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Infine, le Part. nn. 134 e 135 del foglio di mappa n.81 sono occupate dalla sede stradale della Strada Comunale di Toiano.

Il tutto come risultante dal certificato di destinazione urbanistica n.26 rilasciato dal Comune di Palaia in data 01/06/2021.

Con riferimento all'art. 52 delle NTA, nell'UTA dei calanchi, sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- recupero e riqualificazione delle aree degradate dal punto di vista idrogeologico tramite opere di consolidamento, regimazione ed impianto ex-novo del manto superficiale vegetale al fine di ridurre l'erosione superficiale dei versanti;
- interventi volti alla regimazione idrica dei versanti con il miglioramento del reticolo idraulico minore e con la realizzazione o il ripristino di vegetazione idonea lungo le scarpate;
- creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera eco-compatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale;
- interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola);
- interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque;
- mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- mantenimento all'interno delle aree boscate di radure e praterie per la salvaguardia della diversità ecologica;
- adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata;
- incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività



agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico;

- recupero delle aree degradate dal punto di vista idrogeologico tramite rinnovo, sostituzione o impianto ex-novo del manto superficiale vegetale per usi non agricoli;
- recupero e valorizzazione dei percorsi storici;
- riorganizzazione del sistema insediativo fra centri e case sparse con il recupero dei manufatti a rudere;
- potenziamento e riorganizzazione del sistema della viabilità di attraversamento dell'area anche con l'adeguamento della viabilità per Legoli;
- tutela e conservazione della maglia poderale,
- valorizzazione delle attività agricole;
- recupero del patrimonio edilizio;
- integrazione e fruibilità turistica;
- conservazione delle sistemazioni agrarie;
- sviluppo di un turismo ambientale;
- opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;
- valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 - 2 della LRT 1/2005, anche a destinazione turistico-ricettiva, compreso accorpamento all'edificio principale, nei limiti della disciplina specifica stabilita dalle presenti norme (Rif. art. 24), purchè venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.
- al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per servizi al tempo libero e ricreativi.
- ciascun progetto deve rispondere alle prescrizioni geologiche ed idrauliche per potenziare la stabilità dei versanti; ogni intervento è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palaia risulta presentata una pratica edilizia DIA n.63/2007 del 30/05/2007 per la realizzazione di un pozzo artesiano ad uso domestico, sul terreno rappresentato dalla part.20 del foglio 81, di fatto mai realizzato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51

Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo terratetto, ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Asciano Pisano, via Possenti n.51, con accesso dalla predetta via tramite strada privata identificata catastalmente dalla part.958 del foglio 73. Il bene è così composto: al piano terra da ingresso/disimpegno, cucina, locale ad uso magazzino, camera e ripostiglio sottoscala; al piano primo, raggiungibile mediante vano scala, corridoio, soggiorno, 2 camere, cucina e 2 bagni; al piano sottotetto, raggiungibile mediante botola ubicata nel corridoio del piano primo, da 3 locali in parte praticabili e destinati a ripostiglio. Completano la proprietà un resede esclusivo di mq.330 circa posto sul retro del fabbricato (raggiungibile mediante cancello carrabile e sottopasso di mq.22 circa dalla predetta strada privata), 6 locali ad uso ripostiglio/magazzino, un bagno e 4 tettoie di varie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 21, Sub. 2, Categoria A4, Graffato p.33 sub.3, 411, 414

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

Valore di stima del bene: € 315.590,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, nonché dell'attuale fase di contrazione dei prezzi sul mercato immobiliare. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2020: abitazioni civili 1200÷1600 €/mq) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (valori medi anno 2021: abitazioni civili 2a fascia 1030÷1400 €/mq) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto del pessimo stato di conservazione, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per tutto quanto sopra detto si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.100 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51	286,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 315.590,00	100,00%	€ 315.590,00
Valore di stima:					€ 315.590,00

Valore di stima: € 315.590,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizia ed aggiornamento planimetria catastale	4000,00	€
Oneri per demolizioni e ripristini inerenti le opere non sanabili	3000,00	€
Stato di possesso - immobile occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura	20,00	%

Valore finale di stima: € 245.000,00

valore finale di stima € 245.472,00

valore finale di stima arrotondato € 245.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Toiano**

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo di varie dimensioni, ad andamento collinare, della superficie complessiva di mq.69520 circa, posti nel Comune di Palaia, località Toiano. Detti terreni non formano un unico corpo, ma sono distanziati tra loro: di fatto i terreni contraddistinti dalle part.20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 si trovano a nord rispetto alla strada comunale di Toiano, aventi accesso dalla predetta strada. I terreni contraddistinti dalle part. 50, 51 e 54 si trovano ad est rispetto alla strada comunale di Toiano, ed hanno accesso dalla strada vicinale delle colline che si di parte a sud della strada comunale di Toiano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 20, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 22, Qualità Bosco misto - Fg. 81, Part. 23, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 81, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 51, Qualità Pascolo - Fg. 81, Part. 54, Qualità Pascolo - Fg. 81, Part. 95, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 96, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 134, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 135, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 55.616,00

Per la valutazione complessiva dei terreni si considera la loro destinazione urbanistica a uso agricolo, la loro ubicazione in zona collinare per la maggior parte in pendenza e di difficile accesso, il totale stato di abbandono in cui versano, con conseguente crescita della vegetazione naturale; considerato lo scarso mercato dei terreni agricoli nella zona, consultate alcune agenzie immobiliari del luogo, si applica un valore medio di 0,80 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Palaia (PI) - Località Toiano	69520,00 mq	0,80 €/mq	€ 55.616,00	100,00%	€ 55.616,00
Valore di stima:					€ 55.616,00

Valore di stima: € 55.616,00

Valore finale di stima: € 56.000,00



valore finale di stima € 55.616,00

valore finale di stima arrotondato € 56.000,00



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

Pisa, li 05/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Collavoli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale Fg.73 part.21 sub.2
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Fg.73 part.21
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg.73 part.21 sub.2
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elenco subalterni part.21
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Notaio Varrati del 12/07/2003 rep.17764
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria Fg.73 part.21 sub.2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione servitù del 16/10/2018
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rettifica nota di trascrizione servitù del 18/10/2018
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione immobile Asciano
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 28/06/2021
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 30/06/2021
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Sanatoria n.448 del 9/02/1995
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 Asciano



- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visure catastali terreni Lotto 2 Palaia
- ✓ N° 15 Estratti di mappa - Fg.81 Lotto 2 - Palaia
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Notaio Varrati del 25/03/1999 rep.13612 Lotto 2
- ✓ N° 17 Certificato destinazione urbanistica - CDU n.26 del 1/06/2021 Lotto 2 Palaia
- ✓ N° 18 Altri allegati - DIA n.63/2007 del 30/05/2007
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2 Palaia
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51
Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo terratetto, ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Asciano Pisano, via Possenti n.51, con accesso dalla predetta via tramite strada privata identificata catastalmente dalla part.958 del foglio 73. Il bene è così composto: al piano terra da ingresso/disimpegno, cucina, locale ad uso magazzino, camera e ripostiglio sottoscala; al piano primo, raggiungibile mediante vano scala, corridoio, soggiorno, 2 camere, cucina e 2 bagni; al piano sottotetto, raggiungibile mediante botola ubicata nel corridoio del piano primo, da 3 locali in parte praticabili e destinati a ripostiglio. Completano la proprietà un resede esclusivo di mq.330 circa posto sul retro del fabbricato (raggiungibile mediante cancello carrabile e sottopasso di mq.22 circa dalla predetta strada privata), 6 locali ad uso ripostiglio/magazzino, un bagno e 4 tettoie di varie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 21, Sub. 2, Categoria A4, Graffato p.33 sub.3, 411, 414 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 27 "Asciano centro". Il fabbricato è classificato come "edificio storico", ricompreso in "Nuclei storici consolidati (Zona A)". Con riferimento all'art 18 delle NTA sono ammessi prevalentemente interventi di conservazione. All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla Legge regionale 21/05/80, n. 59. In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D2 senza incrementi in altezza e profondità.

Prezzo base d'asta: € 245.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Toiano
Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo di varie dimensioni, ad andamento collinare, della superficie complessiva di mq.69520 circa, posti nel Comune di Palaia, località Toiano. Detti terreni non formano un unico corpo, ma sono distanziati tra loro: di fatto i terreni contraddistinti dalle part.20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 si trovano a nord rispetto alla strada comunale di Toiano, aventi accesso dalla predetta strada. I terreni contraddistinti dalle part. 50, 51 e 54 si trovano ad est rispetto alla strada comunale di Toiano, ed hanno accesso dalla strada vicinale delle colline che si di parte a sud della strada comunale di Toiano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 20, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 22, Qualità Bosco misto - Fg. 81, Part. 23, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 81, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 51, Qualità Pascolo - Fg. 81, Part. 54, Qualità Pascolo - Fg. 81, Part. 95, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 96, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 134, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 135, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico e successiva Variante al Piano Strutturale del Comune di Palaia, le Part. nn. 20, 21, 22, 23, 24, 50, 51, 54 e 95 del foglio di mappa n.81 sono classificate in zona denominata "territorio agricolo all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale dei Calanchi" e disciplinate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione. La Part. n. 96 del foglio di mappa n.81 per porzione risulta occupata dalla sede stradale della Strada Comunale di Toiano e per porzione in zona denominata "territorio agricolo all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale dei Calanchi" e disciplinate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione. Infine, le Part. nn. 134 e 135 del foglio di



mappa n.81 sono occupate dalla sede stradale della Strada Comunale di Toiano. Il tutto come risultante dal certificato di destinazione urbanistica n.26 rilasciato dal Comune di Palaia in data 01/06/2021. Con riferimento all'art. 52 delle NTA, nell'UTA dei calanchi, sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale: - recupero e riqualificazione delle aree degradate dal punto di vista idrogeologico tramite opere di consolidamento, regimazione ed impianto ex-novo del manto superficiale vegetale al fine di ridurre l'erosione superficiale dei versanti; - interventi volti alla regimazione idrica dei versanti con il miglioramento del reticolo idraulico minore e con la realizzazione o il ripristino di vegetazione idonea lungo le scarpate; - creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale; - interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola); - interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque; - mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente; - mantenimento all'interno delle aree boscate di radure e praterie per la salvaguardia della diversità ecologica; - adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata; - incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico; - recupero delle aree degradate dal punto di vista idrogeologico tramite rinnovo, sostituzione o impianto ex-novo del manto superficiale vegetale per usi non agricoli; - recupero e valorizzazione dei percorsi storici; - riorganizzazione del sistema insediativo fra centri e case sparse con il recupero dei manufatti a rudere; - potenziamento e riorganizzazione del sistema della viabilità di attraversamento dell'area anche con l'adeguamento della viabilità per Legoli; - tutela e conservazione della maglia poderale, - valorizzazione delle attività agricole; - recupero del patrimonio edilizio; - integrazione e fruibilità turistica; - conservazione delle sistemazioni agrarie; - sviluppo di un turismo ambientale; - opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati; - valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio. - valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti a tantum per 240 mc. - sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 - 2 della LRT 1/2005, anche a destinazione turistico-ricettiva, compreso accorpamento all'edificio principale, nei limiti della disciplina specifica stabilita dalle presenti norme (Rif. art. 24), purchè venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. - al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per servizi al tempo libero e ricreativi. - ciascun progetto deve rispondere alle prescrizioni geologiche ed idrauliche per potenziare la stabilità dei versanti; ogni intervento è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

Prezzo base d'asta: € 56.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 21, Sub. 2, Categoria A4, Graffato p.33 sub.3, 411, 414	Superficie	286,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Da segnalare le precarie condizioni dei manufatti posti nel resede esclusivo, tra cui una tettoia, dove è crollata una porzione della copertura oltre a due locali di sgombero, che presentano dei puntelli per evitare il crollo della copertura.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo terratetto, ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Asciano Pisano, via Possenti n.51, con accesso dalla predetta via tramite strada privata identificata catastalmente dalla part.958 del foglio 73. Il bene è così composto: al piano terra da ingresso/disimpegno, cucina, locale ad uso magazzino, camera e ripostiglio sottoscala; al piano primo, raggiungibile mediante vano scala, corridoio, soggiorno, 2 camere, cucina e 2 bagni; al piano sottotetto, raggiungibile mediante botola ubicata nel corridoio del piano primo, da 3 locali in parte praticabili e destinati a ripostiglio. Completano la proprietà un resede esclusivo di mq.330 circa posto sul retro del fabbricato (raggiungibile mediante cancello carrabile e sottopasso di mq.22 circa dalla predetta strada privata), 6 locali ad uso ripostiglio/magazzino, un bagno e 4 tettoie di varie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Località Toiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 20, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 22, Qualità Bosco misto - Fg. 81, Part. 23, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 81, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 51, Qualità Pascolo - Fg. 81, Part. 54, Qualità Pascolo - Fg. 81, Part. 95, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 96, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part.	Superficie	69520,00 mq



	134, Qualità Oliveto - Fg. 81, Part. 135, Qualità Oliveto		
Stato conservativo:	I terreni, per quanto è stato possibile visionare, risultano in stato di abbandono.		
Descrizione:	Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo di varie dimensioni, ad andamento collinare, della superficie complessiva di mq.69520 circa, posti nel Comune di Palaia, località Toiano. Detti terreni non formano un unico corpo, ma sono distanziati tra loro: di fatto i terreni contraddistinti dalle part.20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 si trovano a nord rispetto alla strada comunale di Toiano, aventi accesso dalla predetta strada. I terreni contraddistinti dalle part. 50, 51 e 54 si trovano ad est rispetto alla strada comunale di Toiano, ed hanno accesso dalla strada vicinale delle colline che si di parte a sud della strada comunale di Toiano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA POSSENTI N.51

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 05/08/2013
Reg. gen. 12282 - Reg. part. 1892
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/08/2013
Reg. gen. 13354 - Reg. part. 2025
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/08/2013
Reg. gen. 13355 - Reg. part. 2026
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 05/09/2013
Reg. gen. 13524 - Reg. part. 2048
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 02/03/2021
Reg. gen. 4048 - Reg. part. 2837
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 06/08/2013
Reg. gen. 10765 - Reg. part. 1721
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 06/08/2013
Reg. gen. 10766 - Reg. part. 1722
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 23/08/2013
Reg. gen. 11454 - Reg. part. 1801
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 23/08/2013
Reg. gen. 11455 - Reg. part. 1802
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Concessione amministrativa/Riscossione
Iscritto a Livorno il 30/05/2019
Reg. gen. 8816 - Reg. part. 1576
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 278.817,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 01/03/2021
Reg. gen. 3302 - Reg. part. 2294



Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

