


TRIBUNALE DI PISA






SEZIONE EE.II.





Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare n.162/2019 del R.G.E.

promossa da


Codice fiscale: 

Partita IVA: 



contro


Codice fiscale: 



Nato a 



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc.Casacce in Casciana Terme	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc.Collemontanino in Casciana T./Chianni.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Loc. Stibbiolo in Comune di Terricciola.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Casciana Terme lungo Rio Botricione	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	18
Patti	19
Stato conservativo.....	19



Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini.....	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	32



Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Riserve e particolarità da segnalare.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Lotto 4	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2019 del R.G.E.....	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 500.000,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 270.000,00	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	50
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	50



INCARICO

All'udienza del 12/09/2019, il sottoscritto Dott. Agr. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi - Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc.Casacce in Casciana Terme (Coord. Geografiche: 43.517033, 10.626419)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc.Collemontanino in Casciana T./Chianni (Coord. Geografiche: 43.504164, 10.607969)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Loc. Stibbiolo in Comune di Terricciola (Coord. Geografiche: 43.547609, 10.660347)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Casciana Terme lungo Rio Botricione (Coord. Geografiche: 43.514825, 10.616230)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC.CASACCE IN CASCIANA TERME

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Casciana Terme Lari, in località Casacce.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC.COLLEMONTANINO IN CASCIANA T./CHIANNI

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Casciana Terme in località Collemontanino ed in piccolissima parte ubicati nel limitrofo Comune di Chianni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - LOC. STIBBIOLO IN COMUNE DI TERRICCIOLA

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Terricciola in località Stibbiolo: n.2 appezzamenti ubicati in via del Chianti e n. 2 appezzamenti ubicati in via di Boccanera.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - CASCIANA TERME LUNGO RIO BOTRICIONE

Trattasi della quota di 1/2 di un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Casciana Terme Lari, lungo il Rio Botricione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc.Casacce in Casciana Terme

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava completa. E' stata comunque integrata con gli estratti di mappa esplicativi.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

La maggiore consistenza dei terreni nel foglio 32 confinano con la strada provinciale n.63 e con la strada provinciale n.48. Le particelle nel Foglio 33 e 34 confinano con la strada provinciale n.48. La particella 243 del foglio 41 confina ad ovest con la 198, a nord con la 242 e 298, a est con la 180 e 184.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	255581,00 mq	255581,00 mq	1,00	255581,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionate:				255581,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255581,00 mq		

La consistenza indicata è stata reperita dai documenti catastali, pertanto assume carattere puramente indicativo al fine della determinazione del valore, che sarà quindi a corpo.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi titoli di provenienza di seguito indicati.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT) - COMUNE DI CASCIANA TERME LARI										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	82		AA		Oliveto	2	620 mq			
33	82		AB		Seminativo	3	700 mq			
33	83				Bosco ceduo	1	460 mq			
33	92		AA		Oliveto	3	570 mq			
33	92		AB		Vigneto	2	1490 mq			
33	114				Oliveto	2	310 mq			
34	11				Seminativo	3	3740 mq			
32	49				Canneto	2	140 mq			
32	63				Seminativo arborato	3	7220 mq			
32	64				Seminativo	3	915 mq			
32	65				Oliveto	2	3590 mq			
32	66				Seminativo	3	1310 mq			
32	67		AA		Seminativo	4	800 mq			
32	67		AB		Bosco ceduo	2	7740 mq			
32	68				Seminativo	3	81 mq			
32	69				Vigneto	2	1370 mq			
32	70				Seminativo	3	3100 mq			
32	71				Seminativo arborato	3	7230 mq			
32	72				Seminativo	3	4060 mq			
32	73				Bosco ceduo	2	3410 mq			
32	74				Vigneto	2	840 mq			
32	77				Seminativo	3	170 mq			
32	559				Seminativo	4	20410 mq			



32	80			Oliveto	2	1990 mq			
32	81			Fabbr.rurale		110 mq			
32	563		AA	Seminativo	4	200 mq			
32	563		AB	Frutteto	2	55 mq			
32	578		AA	Seminativo	4	1100 mq			
32	578		AB	Vigneto	2	1840 mq			
32	579			Seminativo	4	930 mq			
32	581		AA	Bosco misto	U	7075 mq			
32	581		AB	Seminativo	4	5200 mq			
32	130		AA	Seminativo	4	3800 mq			
32	130		AB	Vigneto	2	3950 mq			
32	131			Oliveto	3	8320 mq			
32	134			Bosco misto	U	3320 mq			
32	135		AA	Seminativo	4	500 mq			
32	135		AB	Bosco misto	U	12385 mq			
32	138			Frutteto	2	240 mq			
32	139		AA	Seminativo	4	5400 mq			
32	139		AB	Vigneto	2	780 mq			
32	140			Seminativo arborato	3	1460 mq			
32	146			Vigneto	2	530 mq			
32	148		AA	Seminativo	4	4400 mq			
32	148		AB	Oliveto	3	6890 mq			
32	149		AA	Oliveto	2	500 mq			
32	149		AB	Vigneto	3	5160 mq			
32	226			Seminativo	3	280 mq			
32	272			Bosco misto	U	5 mq			
32	275			Oliveto	3	100 mq			
32	287			Seminativo arborato	3	95 mq			
32	322			Area rurale		50 mq			



33	63			Seminativo arborato	3	1880 mq
33	65		AA	Vigneto	3	180 mq
33	65		AB	Seminativo	3	1300 mq
33	66			Vigneto	3	680 mq
33	67			Oliveto	2	4350 mq
33	79		AA	Seminativo	3	3800 mq
33	79		AB	Oliveto	3	360 mq
33	80		AA	Seminativo	3	600 mq
33	80		AB	Vigneto	2	470 mq
33	81		AA	Oliveto	3	250 mq
33	81		AB	Seminativo	3	450 mq
41	211			Pascolo cespugliato	1	1140 mq
41	37			Bosco ceduo	2	6860 mq
41	38		AA	Oliveto	3	200 mq
41	38		AB	Seminativo	4	2310 mq
41	244			Seminativo	4	100 mq
41	245			Seminativo	4	250 mq
32	41			Vigneto	2	3335 mq
41	243			Bosco ceduo	2	31210 mq
32	57		AA	Vigneto	1	1100 mq
32	57		AB	Oliveto	3	110 mq
32	56		AA	Vigneto	1	5500 mq
32	56		AB	Seminativo arborato	3	575 mq
32	183			Oliveto	3	560 mq
32	184			Frutteto	1	820 mq
32	231			Oliveto	3	4070 mq
41	65			Bosco misto	0	8270 mq
41	1			Seminativo	4	8050 mq
41	75			Oliveto	3	950 mq



41	183			Pascolo cespugliato	1	4300 mq			
41	255			Bosco ceduo	2	5390 mq			
41	256			Bosco ceduo	2	190 mq			
41	257			Bosco ceduo	2	930 mq			

Per le particelle con qualità fabbricato rurale, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare la presenza di manufatti, anche se diruti, per l'impervietà del suolo.

Tutte le particelle censite al NCT del Comune di Casciana Terme Lari sono rappresentate nella SEZ.B.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni nonché la verifica dei confini e le distanze di eventuali costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se sui terreni siano presenti materiali con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;
- verifiche su eventuali impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica di eventuali fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa eventuale emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni di eventuali sistemi di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

PATTI

Data la rilevante estensione del terreno in oggetto, non si è provveduto ad individuarne tutti gli accessi: maggiori indicazioni si possono dedurre dalle foto aeree allegate.

I terreni risultano, ad oggi, nella disponibilità dell'esecutato salvo contratti privati ancora in essere e/o fatti e circostanze non rilevabili al momento del sopralluogo.



Si segnala che, i beni in oggetto sono stati acquistati o provengono da titoli nei quali è stato richiesto di beneficiare delle agevolazioni fiscali di cui al Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99; sono comunque trascorsi non meno di 10 anni dalla stipula di detti contratti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreni ad oggi in buono stato conservativo, in parte coltivati a giacitura collinare.

PARTI COMUNI

I terreni in oggetto sono accessibili anche da strade vicinali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo. In particolare quanto indicato negli Atti Notaio SALEM del 28-06-1984. (come descritto nella certificazione notarile allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni in oggetto, estesi per ha 25.55.81, in parte coltivati e di forma irregolare, sono a giacitura declive con altitudine che varia da circa m. 150 a circa 200 m. s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto risulta sul sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate, le scritture private registrate in cui il sig. [REDACTED] è parte in causa sono le seguenti:

- Atto registrato a Pontedera il 22/03/2018 al n. 995 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO Durata: dal 15-03-2018 al 14-03-2028.

Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Pontedera il 13/05/2015 al n. 865 serie 3

ATTO AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Pontedera il 15/07/2014 al n. 1432 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO - Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED] c.f. [REDACTED] - dal 27-06-2014 al 26-06-2039.



- Atto registrato a Pisa il 30/09/2013 al n. 5273 serie 3

CONTRATTO PRELIMINARE NUDA PROP. DI TERRENO AGRICOLO

Danti causa: [REDACTED] - Avente causa: [REDACTED]



- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8524 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8527 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1994 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELANGELI	30/03/1994	196241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	08/04/1994		2817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dai 07/10/1994 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELANGELI	07/10/1994	199003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	13/10/1994		7951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/1994 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MICHELANGELI	07/10/1994	199004	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	13/10/1994		7952
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2004 al 22/07/2019	n. a proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DENARO	03/06/2004	15644	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	08/06/2004		5899
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2004 al 22/07/2019	n. a proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISA	06/09/2004	291	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	24/09/2004		9678
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al ventennio i beni sono pervenuti:

- per divisione Notaio Salemi del 22-12-1981 rep. 98688 trascritto a Livorno il 4-01-1982 al n.p. 69.
- per compravendita Notaio Salemi del 22-12-1981 rep. 98688 tr. a Livorno il 4-01-1982 al n.p. 70.
- per compravendita Not. Michelangeli del 11-12-02 rep.236616 tr.a Livorno il 21-12-02 al n.p.13158.

Per una più ampia descrizione si rimanda alla certificazione notarile allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a LIVORNO il 08/06/2004 - Reg. gen. 9999 - Reg. part. 2506
Quota: 1/1 - Importo: € 748.000,00
A favore di [REDACTED] - Contro [REDACTED]
Capitale: € 374.000,00 - Rogante: NOTAIO DENARO
Data: 03/06/2004 - N° repertorio: 15645

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 22/07/2019 - Reg. gen. 12307 - Reg. part. 8356 - Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.31 del 08/05/2007, ricadono:

- alcune particelle (o porzioni di esse) del F. 32 ricadevano nell' UTOE N. 10 S. Leopoldo STRALCIATA;
- le particelle 578-579 del Foglio 32 ricadono nell' UTOE N.7 Le Casacce Residenziale;
- alcune particelle del F.32 ricadono in Zona Agricola E1 art. 11;
- tutte le altre particelle ricadono in Zona Agricola: in parte E2 art.12, in parte classificate anche come aree boscate.

Alcune particelle, in particolare le part.ile 243-244-245-38-37-1- del F.41 e 231-183 del F.32, sono gravate da vincolo:fascia di rispetto elettrodotto art.63 DPCM 23-04-92.

Sui terreni in oggetto gravano anche i seguenti vincoli: perimetrazione tutela paesaggistica DM 7-05-68 L.1497-39, vincolo idrogeologico L.30-12-23 N. 3267, vincolo boschivo.

Alcune particelle, in particolare le part.ile 275-272-140-149-134-135 del F.32, sono gravate da vincolo:cave con recupero ambientale in atto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per le particelle aventi qualità fabbricato rurale non è stato possibile individuare o meno la presenza di manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre u.i.u., pertanto non sono pendenti oneri di natura condominiale. Resta comunque a carico del titolare dei beni il mantenimento delle strade vicinali a cui il terreno si attesta.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Collemontanino in Casciana Terme ed in piccola parte in Comune di Chianti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava completa. E' stata comunque integrata con gli estratti di mappa esplicativi.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

La maggiore consistenza dei terreni confina con la strada vicinale Sugherella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	185240,00 mq	185240,00 mq	1,00	185240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				185240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185240,00 mq		

La consistenza indicata è stata reperita dai documenti catastali, pertanto assume carattere puramente indicativo al fine della determinazione del valore, che sarà quindi a corpo.

La consistenza totale comprende anche la particelle poste in Comune di Chianni e precisamente la part.45 del foglio 13 qualità bosco ceduo di mq 6.270 e le particelle 131 - 142 del foglio 28 di complessivi mq.380 qualità incolto, che ricadono nel tracciato della Strada Provinciale di Miemo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi titoli di provenienza di seguito indicati



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT) - COMUNE DI CASCIANA TERME LARI										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	241				Bosco	2	3480 mq			
39	167				Vigneto	3	3630 mq			
39	172				Vigneto	3	310 mq			
39	173				Oliveto	3	560 mq			
39	174				Oliveto	3	1710 mq			
39	181				Seminativo	4	340 mq			
39	182				Bosco misto	U	1550 mq			
39	183				Vigneto	3	2630 mq			
39	184				Bosco ceduo	2	220 mq			
39	185				Seminativo	5	4050 mq			
39	186				Bosco ceduo	2	450 mq			
40	1				Oliveto	4	2690 mq			
40	2				Oliveto	4	5640 mq			
40	76				Oliveto	3	6820 mq			
40	77				Fabb.rurale		60 mq			
40	78		AA		Oliveto	4	100 mq			
40	78		AB		Seminativo	5	9590 mq			
40	89				Seminativo	4	1240 mq			
40	90				Bosco ceduo	1	4130 mq			
40	91				Seminativo	5	6310 mq			
40	92				Seminativo	5	2300 mq			
40	93				Bosco ceduo	2	480 mq			
40	95				Bosco ceduo	2	330 mq			



40	117	AA	Oliveto	4	100 mq
40	117	AB	Seminativo	4	680 mq
40	119		Oliveto	4	4350 mq
40	120		Seminativo	3	2160 mq
40	133		Seminativo	4	5840 mq
40	134		Pascolo cespugliato	1	8170 mq
40	135		Pascolo cespugliato	1	1990 mq
40	176		Bosco ceduo	2	760 mq
40	185		Seminativo arborato	4	660 mq
40	187		Bosco alto	2	240 mq
40	194		Pascolo	1	1120 mq
40	195		Bosco ceduo	3	190 mq
40	197		Bosco ceduo	2	330 mq
40	198		Seminativo arborato	4	1830 mq
40	203		Pascolo cespugliato	1	570 mq
40	206		Vigneto	3	2040 mq
40	241		Seminativo arborato	4	3600 mq
40	243		Bosco misto	0	150 mq
40	245		Seminativo arborato	4	470 mq
40	247		Oliveto	4	1510 mq
40	251		Seminativo	4	1500 mq
30	316		Bosco ceduo	1	5200 mq
40	253		Pascolo cespugliato	1	3680 mq
42	17		Oliveto	4	9420 mq
42	32		Seminativo	5	1380 mq
42	33		Seminativo	4	3400 mq
42	34		Seminativo	4	4780 mq
42	35		Seminativo arborato	4	1980 mq



				arborato					
42	36			Seminativo arborato	4	660 mq			
42	37			Seminativo arborato	4	7080 mq			
42	38			Pascolo cespugliato	1	580 mq			
42	48			Seminativo	4	1670 mq			
42	65			Seminativo	4	290 mq			
42	67			Seminativo	4	3170 mq			
42	81			Bosco misto	U	6490 mq			
42	82			Seminativo	5	3890 mq			
42	83			Bosco alto	2	6590 mq			
42	116			Seminativo	4	21270 mq			
42	117			Fabbr.rurale		190 mq			
Catasto terreni (CT) - COMUNE DI CHIANNI									
13	45			Bosco c.	3	6270 mq			
28	131			Incolto	U	280 mq			
28	142			Incolto	U	100 mq			

Corrispondenza catastale

Per le particelle con qualità fabbricato rurale, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare la presenza di manufatti, anche se diruti, per l'impervietà del suolo.

Tutte le particelle censite al NCT sono rappresentate nella SEZ.B.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie dei terreni nonché la verifica dei confini e le distanze di eventuali costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini geologiche e geotecniche;

-indagini specifiche mirate a verificare se sui terreni siano presenti materiali con fibre di amianto o similari;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residui bellici;
- verifiche su eventuali impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica di eventuali fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa eventuale emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni di eventuali sistemi di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

PATTI

Data la rilevante estensione del terreno in oggetto, non si è provveduto ad individuarne tutti gli accessi: maggiori indicazioni si possono dedurre dalle foto aeree allegate.

I terreni risultano, ad oggi, nella disponibilità dell'esecutato salvo contratti privati ancora in essere e/o fatti e circostanze non rilevabili al momento del sopralluogo.

Si segnala che, i beni in oggetto sono stati acquistati o provengono da titoli nei quali è stato richiesto di beneficiare delle agevolazioni fiscali di cui al Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99; sono comunque trascorsi non meno di 10 anni dalla stipula di detti contratti.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreni ad oggi in buono stato conservativo, si presentano in parte coltivati ed a giacitura collinare.

PARTI COMUNI

I terreni in oggetto sono accessibili anche da strade vicinali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni in oggetto, estesi per ha 18.52.40, in parte coltivati e di forma irregolare, sono a giacitura declive con altitudine che varia da circa m. 250 a circa 300 m. s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto risulta sul sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate, le scritture private registrate in cui il sig. [REDACTED] è parte in causa sono le seguenti (l' [REDACTED] è la ditta individuale facente capo ad esso, non è un soggetto giuridico autonomo):

- Atto registrato a Pontedera il 22/03/2018 al n. 995 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO Durata: dal 15-03-2018 al 14-03-2028.

Danti causa: [REDACTED]; [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

- Atto Registrato a Pontedera il 13/05/2015 al n. 865 serie 3

ATTO AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Pontedera il 15/07/2014 al n. 1432 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED] c.f. [REDACTED] Durata: dal 27-06-2014 al 26-06-2039.

- Atto registrato a Pisa il 30/09/2013 al n. 5273 serie 3

CONTRATTO PRELIMINARE NUDA PROP. DI TERRENO AGRICOLO

Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8524 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8527 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2004 al 22/07/2019	n. a [redacted] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DENARO	03/06/2004	15644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	08/06/2004		5899
		Registrazione			
Dal 06/09/2004 al 22/07/2019	n. a [redacted] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISA	06/09/2004	291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	24/09/2004		9678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al ventennio i beni sono pervenuti:

- per divisione Notaio Salemi del 22-12-1981 rep. 98688 trascritto a Livorno il 4-01-1982 al n.p. 69

Per una più ampia descrizione si rimanda alla certificazione notarile allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a LIVORNO il 08/06/2004
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 2506
Quota: 1/1 - Importo: € 748.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 374.000,00
Rogante: NOTAIO DENARO - Data: 03/06/2004 - N° repertorio: 15645



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 22/07/2019
Reg. gen. 12307 - Reg. part. 8356
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

- I terreni ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.31 del 08/05/2007, ricadono in Zona Agricola: in parte E2 art.12, in parte classificate anche come aree boscate.

Sui terreni in oggetto gravano anche i seguenti vincoli: perimetrazione tutela paesaggistica DM 7-05-68 L.1497-39, vincolo idrogeologico L.30-12-23 N. 3267, vincolo boschivo.

- I terreni ubicati nel Comune di Chianni, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 22/04/2009, ricadono : la particella 54 del Foglio 13 in Zona Agricola; le particelle 131 e 142 del F.28 fanno parte della strada Provinciale di Mieno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per le particelle aventi qualità fabbricato rurale non è stato possibile individuare o meno la presenza di manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre u.i.u., pertanto non sono pendenti oneri di natura condominiale. Resta comunque a carico del titolare dei beni il mantenimento delle strade vicinali a cui il terreno si attesta.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Loc. Stibbiolo in Comune di Terricciola.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava completa. E' stata comunque integrata con gli estratti di mappa esplicativi.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le particelle 222,223,287,225 confinano a sud con la strada vicinale via Boccanera, a nord con le particelle 218 e 324, ad est con le particelle 221 e 285; la particella 565 confina a ovest con il cimitero di Soiana, a nord con la strada via del Chianti, a est con le particelle 199 e 438, a sud con la particella 544; la particella 574 confina a nord con la particella 518, a est con la 244 a sud con la 575.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	17425,00 mq	17425,00 mq	1,00	17425,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17425,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17425,00 mq		

La consistenza indicata è stata reperita dai documenti catastali, pertanto assume carattere puramente indicativo al fine della determinazione del valore, che sarà quindi a corpo.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi titoli di provenienza di seguito indicati.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	222				Frutteto	1	1660 mq			
10	223				Vigneto	2	760 mq			
14	565		AA		Oliveto	2	330 mq			
14	565		AB		Seminativo	2	11755 mq			
10	225*				Vigneto	3	1240 mq			
10	287				Seminativo	2	1320 mq			
14	574				Oliveto	2	360 mq			

Corrispondenza catastale

*La particella 225 del Foglio 10 risulta in conto all'esecutato solo per la nuda proprietà, usufruttuaria la sig.ra ██████████

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie dei terreni nonché la verifica dei confini e le distanze di eventuali costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini geologiche e geotecniche;

-indagini specifiche mirate a verificare se sui terreni siano presenti materiali con fibre di amianto o similari;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

-indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;

-verifiche su eventuali impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;



-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica di eventuali fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa eventuale emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni di eventuali sistemi di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

PATTI

Data la rilevante estensione del terreno in oggetto, non si è provveduto ad individuarne tutti gli accessi: maggiori indicazioni si possono dedurre dalle foto aeree allegate.

I terreni risultano, ad oggi, nella disponibilità dell'esecutato salvo contratti privati ancora in essere e/o fatti e circostanze non rilevabili al momento del sopralluogo.

Si segnala che, i beni in oggetto sono stati acquistati o provengono da titoli nei quali è stato richiesto di beneficiare delle agevolazioni fiscali di cui al Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99; sono comunque trascorsi non meno di 10 anni dalla stipula di detti contratti.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreni ad oggi in buono stato conservativo, in parte coltivati a giacitura collinare .

PARTI COMUNI

I terreni in oggetto sono accessibili anche da strade vicinali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo. In particolare quanto indicato negli Atti Notaio SALEMI del 17-01-1985.(come descritto nella certificazione notarile allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni in oggetto, estesi per ha 1.74.25, in parte coltivati e di forma irregolare, sono a giacitura leggermente declive con altitudine che varia da circa m. 100 a circa 150 m. s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto risulta sul sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate, le scritture private registrate in cui il sig. ██████████ è parte in causa sono le seguenti (l'██████████ è la ditta individuale facente capo ad esso, non è un soggetto giuridico autonomo):



- Atto registrato a Pontedera il 22/03/2018 al n. 995 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO Durata: dal 15-03-2018 al 14-03-2028.

Danti causa: [REDACTED]; [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Atto registrato a Pontedera il 13/05/2015 al n. 865 serie 3

ATTO AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Atto registrato a Pontedera il 15/07/2014 al n. 1432 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED] c.f. [REDACTED] Durata: dal 27-06-2014 al 26-06-2039.

- Atto registrato a Pisa il 30/09/2013 al n. 5273 serie 3

CONTRATTO PRELIMINARE NUDA PROP. DI TERRENO AGRICOLO

Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8524 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8527 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1988 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Paolo Siciliani	29/03/1988	292263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		LIVORNO	15/04/1988		2656
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/01/1995 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Michelangeli	30/01/1995	200681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	02/02/1995		1114
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/06/2004 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DENARO	03/06/2004	15644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	08/06/2004		5899
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/08/2008 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Varrati	01/08/2008	22244	
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LIVORNO	05/08/2008		8347
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al ventennio i beni sono pervenuti:

- per compravendita Notaio Gaudio del 23-07-1998 rep. 21175 trascritto a Livorno il 31-07-1998 al n.p. 5874

Per una più ampia descrizione si rimanda alla certificazione notarile allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a LIVORNO il 08/06/2004
 Reg. gen. 9999 - Reg. part. 2506
 Quota: 1/1
 Importo: € 748.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 374.000,00
 Rogante: NOTAIO DENARO
 Data: 03/06/2004
 N° repertorio: 15645

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Livorno il 22/07/2019
 Reg. gen. 12307 - Reg. part. 8356
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

I terreni ubicati nel Comune di Terricciola, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 22/05/2003, ricadono in Zona Agricola.

La particella 565 del F.14 è soggetta a vincolo cimiteriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre u.i.u., pertanto non sono pendenti oneri di natura condominiale. Resta comunque a carico del titolare dei beni il mantenimento delle strade vicinali a cui il terreno si attesta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Casciana Terme lungo Rio Botricione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava completa. E' stata comunque integrata con gli estratti di mappa esplicativi.

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ██████████
██████████
██████████
Nato a ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini: ad est col Rio Botrone, a nord con la particella 348, a sud con la particella 281, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	25290,00 mq	25290,00 mq	1,00	25290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				25290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25290,00 mq		

La consistenza indicata è stata reperita dai documenti catastali, pertanto assume carattere puramente indicativo al fine della determinazione del valore, che sarà quindi a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi titoli di provenienza di seguito riportati.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	279				Bosco misto	U	25290 mq			

La particella è censita al NCT di Cascina Terme Lari ed è rappresentata nella SEZ.B.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni nonché la verifica dei confini e le distanze di eventuali costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se sui terreni siano presenti materiali con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residui bellici;
- verifiche su eventuali impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica di eventuali fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa eventuale emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni di eventuali sistemi di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

PATTI

Data la rilevante estensione del terreno in oggetto, non si è provveduto ad individuarne gli accessi: maggiori indicazioni si possono dedurre dalle foto aeree allegate.

Il terreno risulta, ad oggi, nella disponibilità dell'esecutato salvo contratti privati ancora in essere e/o fatti e circostanze non rilevabili al momento del sopralluogo.

Si segnala che, i beni in oggetto sono stati acquistati o provengono da titoli nei quali è stato richiesto di beneficiare delle agevolazioni fiscali di cui al Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99; sono comunque trascorsi non meno di 10 anni dalla stipula di detti contratti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno ad oggi in buono stato conservativo destinato a bosco.

PARTI COMUNI

Il terreno in oggetto potrebbe essere accessibile da strade interpoderali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in oggetto, esteso per ha 2.52.90 a forma trapezoidale, si presenta a giacitura declive con altitudine di circa m. 250 m. s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto risulta sul sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate, le scritture private registrate in cui il sig. [REDACTED] è parte in causa sono le seguenti ([REDACTED] è la ditta individuale facente capo ad esso, non è un soggetto giuridico autonomo):

- Atto registrato a Pontedera il 22/03/2018 al n. 995 serie 3T

AFFITTO DI FONDO RUSTICO Durata: dal 15-03-2018 al 14-03-2028.

Danti causa: [REDACTED]; [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Pontedera il 13/05/2015 al n. 865 serie 3

ATTO AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Pontedera il 15/07/2014 al n. 1432 serie 3T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Danti causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED] c.f. [REDACTED] Durata: dal 27-06-2014 al 26-06-2039.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Atto registrato a Pisa il 30/09/2013 al n. 5273 serie 3

CONTRATTO PRELIMINARE NUDA PROP. DI TERRENO AGRICOLO

Danti causa: [REDACTED] - Avente causa: [REDACTED]

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8524 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- Atto registrato a Livorno il 27/09/2011 al n. 8527 serie 3

ATTO NON AVENTE PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE

Ulteriore parte in causa: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1994 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELANGELI	30/03/1994	196241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	08/04/1994		2817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/1994 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELANGELI	07/10/1994	199003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	13/10/1994		7951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/10/1994 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELANGELI	07/10/1994	199004	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	13/10/1994		7952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2004 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DENARO	03/06/2004	15644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	08/06/2004		5899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2004 al 22/07/2019	n. a [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISA	06/09/2004	291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	24/09/2004		9678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al ventennio i beni sono pervenuti:

- per divisione Notaio Salemi del 22-12-1981 rep. 98688 trascritto a Livorno il 4-01-1982 al n.p. 69
- per compravendita Not. Salemi del 22-12-1981 rep. 98688 trascritto a Livorno il 4-01-1982 al n.p. 70
- per compravendita Notaio Michelangeli del 11-12-2002 rep.236616 trascritto a Livorno il 21-12-2002 al n.p.13158.

Per una più ampia descrizione si rimanda alla certificazione notarile allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a LIVORNO il 08/06/2004
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 2506
Quota: 1/1
Importo: € 748.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 374.000,00
Rogante: NOTAIO DENARO
Data: 03/06/2004
N° repertorio: 15645

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 22/07/2019
Reg. gen. 12307 - Reg. part. 8356
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.31 del 08/05/2007, ricade in Zona Agricola, classificato anche come area boscata.

Sul terreno in oggetto gravano anche i seguenti vincoli: perimetrazione tutela paesaggistica DM 7-05-68 L.1497-39, vincolo idrogeologico L.30-12-23 N. 3267, vincolo boschivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre u.i.u., pertanto non sono pendenti oneri di natura condominiale. Resta comunque a carico del titolare dei beni il mantenimento delle strade vicinali a cui il terreno si attesta.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc.Casacce in Casciana Terme**

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Casciana Terme Lari, in località Casacce.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 82, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 33, Part. 82, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 92, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 114, Qualità Oliveto - Fg. 34, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 49, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 63, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 64, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 65, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 66, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 67, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 67, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 68, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 69, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 70, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 73, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 559, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 80, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 81, Qualità Fabbr.rurale - Fg. 32, Part. 563, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 563, Porz. AB, Qualità Frutteto - Fg. 32, Part. 578, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 578, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 579, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 581, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 581, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 130, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 131, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 134, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 135, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 135, Porz. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 138, Qualità Frutteto - Fg. 32, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 139, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 140, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 146, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 148, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 148, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 149, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 149, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 226, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 272, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 275, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 322, Qualità Area rurale - Fg. 33, Part. 63, Qualità Seminativo arborato - Fg. 33, Part. 65, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 65, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 66, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 67, Qualità Oliveto - Fg. 33, Part. 79, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 79, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 33, Part. 80, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 80, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 81, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 33, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 211, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 41, Part. 37, Qualità Bosco ceduo - Fg. 41, Part. 38, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 38, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 244, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 245, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 41, Qualità Vigneto - Fg. 41, Part. 243, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 57, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 57, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 183, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 184, Qualità Frutteto - Fg. 32, Part. 231, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 65, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 75, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 183, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 41, Part. 255, Qualità Bosco ceduo - Fg. 41, Part. 256, Qualità Bosco ceduo - Fg. 41, Part. 257, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 92, Porz. AA, Qualità Oliveto

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



Valore di stima del bene: € 511.162,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche della zona oltre che dalle condizioni di raggiungimento degli appezzamenti; dalla qualità e caratteristiche agronomiche del terreno, dalla consistenza e forma geometrica, dalla sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine dalla situazione del mercato (domanda e offerta) tenendo altresì conto della Destinazione urbanistica nonché dei valori fondiari dei terreni agricoli rilevati in Toscana dall'INEA. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario medio stimato in €. 2,00/mq, da attribuire ai terreni oggetto della presente stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Casacce in Casciana Terme	255581,00 mq	2,00 €/mq	€ 511.162,00	100,00%	€ 511.162,00
Valore di stima:					€ 511.162,00

Valore di stima: € 511.162,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima a corpo: € 500.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (Pf) - Loc.Collemontanino in Casciana T./Chianni

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Casciana Terme in località Collemontanino ed in piccolissima parte ubicati nel limitrofo Comune di Chianni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 241, Qualità Bosco - Fg. 39, Part. 167, Qualità Vigneto - Fg. 39, Part. 172, Qualità Vigneto - Fg. 39, Part. 173, Qualità Oliveto - Fg. 39, Part. 174, Qualità Oliveto - Fg. 39, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 182, Qualità Bosco misto - Fg. 39, Part. 183, Qualità Vigneto - Fg. 39, Part. 184, Qualità Bosco ceduo - Fg. 39, Part. 185, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 186, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 1, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 2, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 76, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 77, Qualità Fabb.rurale - Fg. 40, Part. 78, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 78, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 90, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 92, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 93, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 95, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 117, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 117, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 119, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 134, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 40, Part. 135, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 40, Part. 176, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 185, Qualità Seminativo arborato - Fg. 40, Part. 187, Qualità Bosco alto - Fg. 40, Part. 194, Qualità Pascolo - Fg. 40, Part. 195, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 197, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 198, Qualità Seminativo arborato - Fg. 40, Part. 203, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 40, Part. 206, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 241, Qualità Seminativo arborato - Fg. 40, Part. 243, Qualità Bosco misto - Fg. 40, Part. 245, Qualità Seminativo arborato - Fg. 40, Part. 247, Qualità Oliveto - Fg. 40, Part. 251, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 316, Qualità Bosco ceduo - Fg. 40, Part. 253, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 42, Part. 17, Qualità Oliveto - Fg. 42, Part. 32, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 35, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 36, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 37, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 38, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 42, Part. 48, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 81, Qualità Bosco misto - Fg. 42, Part. 82, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 83, Qualità Bosco alto - Fg. 42, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 117, Qualità Fabb.rurale - Fg. 13, Part. 45, Qualità Bosco c. in Comune di Chianni - Fg. 28, Part. 131, Qualità Incolto in Comune di Chianni - Fg. 28, Part. 142, Qualità Incolto in Comune di Chianni

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

Valore di stima del bene: € 277.860,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche della zona oltre che dalle condizioni di raggiungimento degli appezzamenti; dalla qualità e caratteristiche agronomiche del terreno, dalla consistenza e forma geometrica, dalla sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine dalla situazione del mercato (domanda e offerta) tenendo altresì conto della Destinazione urbanistica nonché dei valori fondiari dei terreni agricoli rilevati in Toscana dall'INEA. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario medio stimato in €. 1,50/mq, da



attribuire ai terreni oggetto della presente stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Collemontanino in Casciana T./Chianni	185240,00 mq	1,50 €/mq	€ 277.860,00	100,00%	€ 277.860,00
Valore di stima:					€ 277.860,00

Valore di stima: € 277.860,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,50	%

Valore finale di stima a corpo: € 270.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Loc. Stibbiolo in Comune di Terricciola

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Terricciola in località Stibbiolo: n.2 appezzamenti ubicati in via del Chianti e n. 2 appezzamenti ubicati in via di Boccanera.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 222, Qualità Frutteto - Fg. 10, Part. 223, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 565, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 14, Part. 565, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 225, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 574, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 41.820,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili:ubicazione del bene, caratteristiche della zona oltre che dalle condizioni di raggiungimento degli appezzamenti; dalla qualità e caratteristiche agronomiche del terreno, dalla consistenza e forma geometrica, dalla sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine dalla situazione del mercato (domanda e offerta) tenendo altresì conto della Destinazione urbanistica nonché dei valori fondiari dei terreni agricoli rilevati in Toscana dall'INEA. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario medio stimato in €. 2,40/mq, da attribuire ai terreni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Terricciola (PI) - Loc. Stibbiolo in Comune di Terricciola	17425,00 mq	2,40 €/mq	€ 41.820,00	100,00%	€ 41.820,00
				Valore di stima:	€ 41.820,00

Valore di stima: € 41.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4,00	%

Valore finale di stima a corpo: € 40.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Casciana Terme lungo Rio Botricione**

Trattasi della quota di $\frac{1}{2}$ di un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Casciana Terme Lari, lungo il Rio Botricione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 279, Qualità Bosco misto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 12.645,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche della zona oltre che dalle condizioni di raggiungimento degli appezzamenti; dalla qualità e caratteristiche agronomiche del terreno, dalla consistenza e forma geometrica, dalla sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine dalla situazione del mercato (domanda e offerta) tenendo altresì conto della Destinazione urbanistica nonché dei valori fondiari dei terreni agricoli rilevati in Toscana dall'INEA. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario medio stimato in €. 1,00/mq, da attribuire ai terreni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionata	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Casciana Terme lungo Rio Botricione	25290,00 mq	1,00 €/mq	€ 25.290,00	50,00%	€ 12.645,00
Valore di stima:					€ 12.645,00

Valore di stima: € 12.645,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima a corpo: € 12.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IL C.T.U. attesta di aver provveduto in data 07-11-2019 (data udienza 10-12-19) a depositare la relazione scritta e ad inviarne copia al creditore procedente Avv. [REDACTED] per pec: [REDACTED] nonché al debitore [REDACTED] c/o [REDACTED] per email: [REDACTED], nel rispetto della normativa.



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 07/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mazzanti Maria



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato sostitutivo Notaio ROGANTINI PICCO
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Foto: Terreni in Casciana T. - Chianni - Terricciola
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto Reg. Urbanistico Comuni: Casciana T. Chianni Terricciola



TRIBUNALE DI PISA



INTEGRAZIONE 1

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare n.162/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

sostituita da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]



* * * * *

Ad ulteriore chiarimento e rettifica della relazione depositata, si precisa che:

- per i lotti 1, 2 e 3 risulta l'iscrizione Reg. Gen. n. 10405 (anzichè 9999), Reg. Part. n. 2506 del 08.06.2004.

- il Lotto 4 non è soggetto alla formalità: Iscrizione Reg. Gen. n. 10405, Reg. Part. n. 2506 del 08.06.2004.

- nel Lotto 3, la particella 574 del Foglio 14 del Comune di Terricciola, è gravata anche dalla Trascrizione Reg. Part. n. 9182 del 27/09/2012 a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████, relativa a contratto preliminare di compravendita stipulato con atto ai rogiti del Notaio Valerio Varrati di Pisa in data 25.09.2012 repertorio n.25233.

- non è stato ancora possibile reperire tutte le generalità dei soggetti aventi causa riportati nelle scritture private registrate, sono comunque indicati gli estremi necessari alla procedura; dati che non sono stati forniti completi neanche dall'Agenzia delle Entrate dietro richiesta. Da ulteriore richiesta resto ancora in attesa della copia di alcuni contratti elencati in perizia, mentre di altri se ne allega copia.

A chiarimento di quanto già indicato in perizia,

Pisa, li 04 novembre 2019

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dr. Maria Mazzanti

ASTE GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PISA



INTEGRAZIONE 2

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare n.162/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

sostituita da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]



"Si chiede al CTU di precisare se nella determinazione del prezzo di stima abbia o meno tenuto conto dell'esistenza dei contratti di affitto e voglia altresì precisare se i predetti terreni siano attualmente coltivati sulla base di tali contratti di affitto"



* * * * *

Ad ulteriore chiarimento della relazione depositata

Si precisa che il CTU, nell'assolvimento dei suoi compiti, ha accertato l'esistenza dei contratti di affitto privati registrati effettuando le valutazioni di seguito, più ampiamente, descritte:

- il contratto di AFFITTO DI FONDO RUSTICO del 27-06-2014, tra [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti a [REDACTED] (superficie di ha 54.40.94), non è risultato congruo nella determinazione del prezzo di stima in quanto comprende: più di 54 ettari di terreno agricolo, le molteplici macchine e attrezzature aziendali elencate nell'allegato ed inoltre attribuisce all'affittuario la facoltà di percepire premi e contributi previsti dalla Comunità Europea, il tutto per un importo decisamente superiore al canone di affitto concordato. Infine e non per ultimo, il suddetto contratto, non risulta trascritto come previsto dalla vigente Normativa.

- il contratto di AFFITTO DI FONDO RUSTICO del 15-03-2018 tra [REDACTED] e [REDACTED], per una superficie di ha.02.55.90 riguardante le particelle 69, 80, 131, 559 (per 7500 mq.) del foglio 32 di Cascina T.L. e le particelle 67 e 92 del foglio 33 (corrispondenti a parte del Lotto 1 pari ad ha.25.55.81) è risultato anch'esso non indicativo per la determinazione del prezzo di stima in quanto trattasi di un porzione minima (1/10) di tutto il terreno inserito nel lotto 1, inoltre i terreni in oggetto facevano già parte del contratto del 27-06-2014 sopra citato e non è seguita alcuna riduzione dello stesso. Infine, anche questo contratto non risulta trascritto come previsto dalla vigente Normativa.

Sulla base di quanto sopra specificato, il CTU ha ritenuto di considerare i predetti contratti non incidenti nella determinazione del valore di stima, trattandosi anche di contratti non opponibili al creditore ipotecario aventi infatti data successiva all'ipoteca del creditore, iscritta l'08/06/2004.



Con riferimento alla coltivazione dei suddetti terreni si precisa che essi risultano, come già indicato in perizia, in parte destinati a bosco, in parte a vigneto, in parte ad oliveto ed in parte a seminativo, oltre ad incolti e tare, come si è potuto rilevare ed individuare anche con l'aiuto delle sovrapposizioni tra estratti cartografici ed aereofotogrammetrici. (vedi documentazione fotografica dettagliata dei Lotti e delle particelle).

Si precisa che [REDACTED] è nato a [REDACTED]

Si allegano anche gli ulteriori contratti registrati a Pisa e Livorno.

A chiarimento di quanto già indicato in perizia,

Pisa, 10 febbraio 2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mazzanti Maria

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

