

TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA [REDAZIONE] [REDAZIONE]
CONTRO [REDAZIONE] E [REDAZIONE] - N. 217/2006 R.E.I.
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER

AGGIORNAMENTO VALORI

Io sottoscritto Geom. Riccardo Nieri, con studio a San Miniato via Pestalozzi n° 8 (Tel e Fax 0571401140, e-mail: nieri.riccardo@tiscali.it - pec: riccardo.nieri@geopec.it), già C.T.U. della procedura in titolo, in data 25 Giugno 2020, venivo incaricato dal G.E. Dott. Giovanni Zucconi per l'aggiornamento del valore della nuda proprietà di [REDAZIONE] relativamente ai beni di cui al lotto n° 4 e lotto n° 8.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Presso i vari uffici amministrativi competenti richiedevo la documentazione necessaria e più precisamente:

Documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa relativa a visure attuali e storiche, planimetrie, elaborato planimetrico ed estratto di mappa;

Note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia Entrate e Territorio di Livorno;

Ricerca e richiesta di documentazione urbanistica presso il Comune di San Miniato;

Redazione e presentazione di volture catastali presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa per esatta quota di possesso di [REDAZIONE] a seguito di Sentenza del Tribunale di Pisa;

Sopralluoghi per presa visione dei beni con realizzazione di documentazione fotografica.

LOTTO N° 4

BENI [REDAZIONE] NUDA PROPRIETA' PER L'INTERO E [REDAZIONE]

[REDAZIONE] USUFRUTTO PER L'INTERO

CATASTO FABBRICATI F. 15 P.LLA 782 SUB.1, P.LLA 578 SUB.2

CATASTO TERRENI F. 15 P.LLA 547

TITOLARITA'

I beni rappresentati al Catasto Fabbricati di San Miniato nel foglio 15 dalla p.lla 782 sub.1 e p.lla 578 sub.2 e al Catasto Terreni nel foglio 15 dalla p.lla 547, sono regolarmente intestati a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà per l'intero e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, come da Sentenza Divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017, RG n° 5552/2008 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Foglio 15 p.lla 782 sub.1 C.F.

1) Dal 23/12/1991 al 5/5/1992

C.T. Foglio 15 p.lla 33, sem.arb., cl.1, mq 9565,00

Intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, da atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno in data 17 Gennaio 1992 al reg. part. n°1157;

2) Dal 5/5/1992 al 25/5/1994

C.T. Foglio 15 p.lla 544, sem.arb., cl.1, mq 3630,00 (ex p.lla 33 C.T.)

Intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, da frazionamento catastale n° 3170.1/1991 in atti dal 5 Maggio 1992;

3) Dal 25/5/1994 al 8/6/2007

C.T. Foglio 15 p.lla 579, sem.arb., cl.1, mq 3482,00, R.D. € 26,97, R.A. € 13,49 (ex p.lla 544 C.T.)

Intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

usufrutto per l'intero, da variazione geometrica n° 972.1/1994 del 25 Maggio 1994;

4) Dal 8/6/2007 al 14/6/2007

C.T. Foglio 15 p.IIa 782, ente urbano, mq 3482,00 (ex p.IIa 579 C.T.)

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

usufrutto per l'intero, da tipo mappale n° 114243.1/2007 del'8 Giugno 2007;

5) Dal 14/6/2007 al 14/9/2007

C.F. Foglio 15 p.IIa 782, C/2, cl.1, mq 310,00, rendita € 480,30

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

usufrutto per l'intero, da costituzione catastale n° 1190.1/2007 del 14 Giugno 2007;

6) Dal 14/9/2007 al 27/3/2017

C.F. Foglio 15 p.IIa 782 sub.1, C/2, cl.1, mq 310,00, rendita € 480,30

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

usufrutto per l'intero, da variazione catastale per frazionamento e fusione n° 13202.1/2007 del 14 Settembre 2007;

7) Dal 27/3/2017 a oggi

C.F. Foglio 15 p.IIa 782 sub.1, C/2, cl.1, mq 310,00, sup. cat. mq 573,00, rendita € 480,30

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per l'intero e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

usufrutto per l'intero, da Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017 RG n° 5552/2008 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta, inserita in atti in data 21 Luglio 2020.

Foglio 15 p.IIa 578 sub.2 C.F.

1) Dal 23/12/1991 al 5/5/1992

C.T. Foglio 15 p.lla 33, sem.arb., cl.1, mq 9565,00

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno in data 17 Gennaio 1992 al reg. part. n°1157;

2) Dal 5/5/1992 al 12/10/1993

C.T. Foglio 15 p.lla 544, sem.arb., cl.1, mq 3630,00 (ex p.lla 33 C.T.)

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da frazionamento catastale n° 3170.1/1991 in atti dal 5 Maggio 1992;

3) Dal 12/10/1993 al 2/2/2012

C.F. Foglio 15 p.lla 578, C/2, cl.1, mq 91,00, rendita € 140,99 (ex p.lla 544 C.T.)

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da costituzione catastale n° 942.1/1993 del 12 Ottobre 1993 in atti dal 15 Novembre 1993;

4) Dal 2/2/2012 al 27/3/2017

C.F. Foglio 15 p.lla 578 sub.2, C/2, cl.1, mq 91,00, rendita € 140,99

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da bonifica identificativo catastale per allineamento mappe n° 2378.1/2012 del 2 Febbraio 2012;

5) Dal 27/3/2017 a oggi

C.F. Foglio 15 p.lla 578 sub.2, C/2, cl.1, mq 91,00, sup. cat. mq 90,00, rendita € 140,99

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per l'intero e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017 RG n° 5552/2008 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta, in atti dal 21 Luglio 2021

Foglio 15 p.lla 547 C.T.

1) Dal 23/12/1991 al 5/5/1992

C.T. Foglio 15 p.lla 183, sem.arb., cl.1, mq 190,00

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno in data 17 Gennaio 1992 al reg. part. n°1157;

2) Dal 5/5/1992 al 27/3/2017

C.T. Foglio 15 p.lla 547, sem.arb., cl.1, mq 125,00, R.D. € 0,97, R.A. € 0,48

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da frazionamento catastale n° 3190.1/1992 del 5 Maggio 1992;

3) Dal 27/3/2017 a oggi

C.T. Foglio 15 p.lla 547, sem.arb., cl.1, mq 125,00, R.D. € 0,97, R.A. € 0,48

Intestate a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per l'intero e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017 RG n° 5552/2008 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta, in atti dal 21 Luglio 2020.

Quanto sopra è desumibile dalle visure catastali storiche e dalle note dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di ampio resede esclusivo, recintato con rete metallica, della

superficie catastale di mq 3.062,00, a uso piazzale con sovrastanti tettoie in ferro, il tutto sito a San Miniato, frazione La Catena, via Cavane e accessibile direttamente da detta via a mezzo di corte in parte esclusiva (p.lla 547 C.T.) e in parte di altra proprietà (p.lla 548 C.T.)

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato A).

Confini

██████████, via Cavane, ██████████, salvo altri;

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di San Miniato suddetti beni sono rappresentati nel foglio 15 dalle seguenti particelle:

P.lla 782 sub.1, via Cavane piano T, cat. C/2, cl. 1, mq 310,00, sup. cat. mq 573,00, rendita € 480,30, porzione di resede e parte delle tettoie.

P.lla 578 sub.2, via Cavane, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq 91,00, sup. cat. mq 90,00, R.C. € 140,99, porzione di resede e restante tettoia.

Ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto in quanto le tettoie sono state ampliate e modificate nella conformazione, precisando che essendo le stesse non sanabili sarà opportuno procedere alla redazione di Tipo Mappale a demolizione per la cancellazione delle stesse dalla mappa catastale (Allegato B).

Restante porzione del resede è rappresentata al Catasto Terreni di San Miniato nel foglio 15 dalla p.lla 547, semin. arbor., cl. 1, mq 125,00, R.D. € 0,97, R.A. € 0,48.

Provenienza

Atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto, Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno il 17 Gennaio 1992 al reg. part. n° 1157;

Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 pubblicata il 27 Marzo 2017, RG n° 5552/2008, rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta (Allegato C).

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dalla ditta "██████████" con sede

a [redacted] via [redacted] P.IVA [redacted] senza regolare titolo.

La stessa aveva stipulato contratto di comodato d'uso gratuito con l'esecutato in data 30 Aprile 2015 con decorrenza dal 1 Maggio 2015 e scadenza al 30 Aprile 2016 (Allegato H).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante delle tettoie è stata realizzata in ferro ancorata a terra e copertura in lastre ondulate di alluminio.

La pavimentazione dell'intero resede è in parte asfaltata e in parte in massetto di cemento inghiaiato ed è completamente recintato con pali in c.a. prefabbricati e rete metallica plastificata.

I beni si trovano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Da rilevare che il piazzale risulta occupato da macerie e materiali edili.

PRECISAZIONI

I beni sopradescritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza.

Si accerta l'esistenza dei seguenti vincoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di San Miniato, Notaio Barone del 9 Ottobre 1992 trascritto a Livorno il 22 Ottobre 1992 al reg. part. n° 6995, allegato all'Autorizzazione in Sanatoria n° 92/617 del 15 Aprile 1993, relativa a Sanatoria per costruzione di recinzione.

Con detto atto d'obbligo gli esegutati, fra gli altri, si impegnano per loro stessi e/o aventi causa a qualsiasi titolo a non pretendere aumenti di valore, conseguenti alle opere di miglioria eseguite, nel caso di esproprio degli immobili da parte del Comune di San Miniato (ex p.lla 544 C.T. e p.lla 547 C.T.). Tale obbligo cesserà automaticamente nell'ipotesi in cui gli immobili non dovessero più rientrare a zona soggetta ad esproprio secondo gli strumenti urbanistici del Comune di San Miniato (Allegato E).

La p.lla 782 e la p.lla 547, nell'allegato delle attuali Norme Tecniche di Attuazione risultano soggette a esproprio.

REGOLARITA' EDILIZIA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che le tettoie sono state realizzate senza regolare permesso.

Per quanto riguarda il perimetro del terreno lo stesso è stato recintato con rete metallica plastificata realizzata senza permesso e per la quale è stata richiesta e successivamente rilasciata dal Comune di San Miniato Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 92/617 del 14 Aprile 1993.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle tettoie, quale unico documento ufficiale, sono state riscontrate difformità relative all'ampliamento e alla modifica della conformazione di alcune delle stesse.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che tutte le tettoie non risultano sanabili in quanto non rispettano la distanza minima dai confini e pertanto sarà opportuno procedere alla demolizione delle stesse, i cui oneri professionali sono stimabili in € 10.000,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 si precisa che nel vigente Regolamento Urbanistico il resede ha la seguente destinazione urbanistica:

P.IIa 547: U.T.O.E. n° 2 Città Residenziale – Aree a verde pubblico di progetto - Art.114 NTA;

P.IIa 782: U.T.O.E. n° 2 Città Residenziale – Aree a verde pubblico di progetto - Art.114 NTA.

Il tutto come meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 140 rilasciato dal Comune di san Miniato in data 9 Luglio 2021 (Allegato G).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 30 Giugno 2004 al reg. part. n° 2939, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per € 520.000,00 di cui € 520.000,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.IIa 578, C.T. foglio 15 p.IIa 579 e p.IIa 547, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 1 Settembre 2008 part. n° 2626 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

- Annotazione del 14 Aprile 2014 part. n° 557 per sentenza di inefficacia ipoteca parziale.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 9 Luglio 2004 al reg. part. n° 3176, a favore di [REDACTED], per € 250.000,00 di cui € 154.937,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 578, C.T. foglio 15 p.lla 579 e p.lla 547, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1253 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1257 per restrizione di beni;
- Annotazione del 19 Luglio 2010 part. n° 2514 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1524 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2286 per restrizione di beni.

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 30 Luglio 2004 al reg. part. n° 3642, a favore di [REDACTED], per € 227.000,00 di cui € 169.400,17 di capitale, € 36.209,29 d'interessi ed € 20.560,96 di spese, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 578, C.T. foglio 15 p.lla 579 e p.lla 547, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1254 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1258 per restrizione di beni.

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 6 Agosto 2004 al reg. part. n° 3800, a favore di [REDACTED], per € 423.000,00 di cui € 359.467,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 578, C.T. foglio 15 p.lla 579 e p.lla 547, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 18 Marzo 2008 part. n° 938 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1255 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1259 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1525 per restrizione di beni;

- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2287 per restrizione di beni.

Trascrizioni contro

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Livorno il 20 Settembre 2006 al reg. part. n° 11504, a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 578, C.T. foglio 15 p.lla 579 e p.lla 547, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1252 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1256 per restrizione di beni;
- Annotazione del 19 Luglio 2010 part. n° 2513 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1523 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2285 per restrizione di beni.

2) Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a Livorno il 28 Maggio 2008 al reg. part. n° 5495 a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per il diritto di proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per il diritto di usufrutto e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per il diritto di proprietà e usufrutto, C.F. foglio 15 p.lla 578, C.T. foglio 15 p.lla 579 e p.lla 547, fra le altre;

3) Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Livorno il 15 Gennaio 2009 al reg. part. n° 383 a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. foglio 15 p.lla 782 sub.1, p.lla 578 e p.lla 547, fra le altre;

4) Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Livorno il 21 Gennaio 2009 al reg. part. n° 586 a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. foglio 15 p.lla 782 sub.1, p.lla 578 e p.lla 547, fra le altre, trascrizione effettuata per inserimento di [redacted] quale usufruttuaria.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato F)

VALUTAZIONE

Per il resede esclusivo utilizzato come piazzale, si considera la destinazione prevista nella cartografia del vigente Regolamento Urbanistico, precisando che la porzione ricadente in area residenziale di consolidamento e pertanto edificabile, di fatto ha una conformazione tale da impedirne la reale edificabilità, per il rispetto delle distanze dai confini, mentre in relazione alle tettoie le stesse non verranno valutate in quanto da demolire.

Pertanto, per la valutazione del resede si considera la destinazione urbanistica che risulta di pubblica utilità (verde pubblico), applicando per le varie porzioni di diversa destinazione i prezzi medi di esproprio attuati dal Comune di San Miniato in simili casi, come da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale dello stesso Comune, si attribuiscono i seguenti valori unitari:

Resede con previsione di destinazione Urbanistica

a "Verde Pubblico" mq 1.750 x 10,00 €/mq = € 17.500,00

Resede con previsione di destinazione urbanistica

edificabile, ma non di fatto, 914 mq x 30,00 €/mq = € 27.420,00

A detrarre oneri per demolizione tettoie € 10.000,00 -

Totale (arrotond.) € 34.920,00

Valore della piena proprietà € 34.920,00

Per quanto riguarda il valore della nuda proprietà di [REDACTED], lo stesso è rappresentato dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto di [REDACTED] calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto di [REDACTED], nata il [REDACTED] [REDACTED] si utilizzano i coefficienti stabiliti dal Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 18 Dicembre 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 302 del 30 Dicembre 2020, applicando il saggio di interesse legale in vigore dal 1 Gennaio 2020 del 0,01 % (Decreto Ministero Economia e Finanze del 11 Dicembre 2020 - Gazzetta Ufficiale del 15 Dicembre 2020 n° 310).

Età di [REDACTED] anni 81 compiuti, fascia da 79 a 82 = coeff. 2500

Tasso di interesse legale 0,01 %

Valore dell'usufrutto:

€ 34.920,00 x 2500 x 0,01 % = € 8.730,00

Valore della nuda proprietà di [REDACTED]

€ 34.920,00 – € 8.730,00 = € 26.190,00

Valore commerciale della nuda proprietà di [REDACTED] arrot. = € 26.000,00

LOTTO N° 8

BENI [REDACTED] NUDA PROPRIETA' PER L'INTERO E [REDACTED]
[REDACTED] USUFRUTTO PER L'INTERO

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 P.LLA 79 SUB.3 GRAFFATA ALLA
P.LLA 782 SUB.2

TITOLARITA'

I beni rappresentati al Catasto Fabbricati di San Miniato nel foglio 15 dalla p.lla 79 sub.3 graffata alla p.lla 782 sub.2, sono regolarmente intestati a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà per l'intero e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, come da Sentenza Divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017, RG n° 5552/20108 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Foglio 15 p.lla 79 sub.3 graffata alla p.lla 782 sub.2 C.F.

1) Dal 23/12/1991 al 14/6/2007

C.F. Foglio 15 p.lla 79, B/7, cl.U, mq 20,00

Intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, da atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno in data 17 Gennaio 1992 al reg. part. n°1157;

2) Dal 14/6/2007 al 19/7/2007

C.F. Foglio 15 p.lla 79 sub.1, C/2, cl.2, mq 43,00, rendita € 88,83

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da variazione della destinazione catastale n° 8780.1/2007 del 14 Giugno 2007;

3) Dal 19/7/2007 al 14/9/2007

C.F. Foglio 15 p.lla 79 sub.2, B/7, cl.U, mq 451,00, rendita € 465,84

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da variazione della destinazione catastale n° 10721.1/2007 del 19 Luglio 2007;

4) Dal 14/9/2007 al 27/3/2017

C.F. Foglio 15 p.lla 79 sub.3 graffata alla p.lla 782 sub.2, B/7, cl.U, mq 451,00, rendita € 465,84

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da variazione catastale per frazionamento e fusione n° 13202.1/2007 del 14 Settembre 2007;

5) Dal 27/3/2017 a oggi

C.F. Foglio 15 p.lla 79 sub.3 graff. alla p.lla 782 sub.2, B/7, cl.U, mq 451,00, rendita € 465,84

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per l'intero e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017 RG n° 5552/2008 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta, in atti dal 21 Luglio 2020.

Quanto sopra è desumibile dalle visure catastali storiche e dalle note dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da Cappella di valore storico - artistico, attualmente sconosciuta, in pessime condizioni e pericolante, già adibita al culto

religioso facente parte delle ex proprietà delle famiglie [REDACTED] e [REDACTED], costruita a metà del 19° secolo circa, in prossimità della ex Villa Mimbelli, con circostante resede esclusivo non materialmente definito sul posto e situata nel Comune di San Miniato frazione La Catena via Cavane, accessibile da detta via a mezzo di passo su resede di cui al lotto n° 4, quale unico accesso.

Detta costruzione è riconducibile ad uno stile Neoclassico ed è stata edificata a mattoni e rivestita in pietra, presentando elementi architettonici ripresi dall'architettura della Grecia antica.

All'interno vi è posta una lapide a ricordo di [REDACTED] e si trovano opere e reperti di particolare valore storico ed artistico, purtroppo mal conservati a causa del totale stato di abbandono; addirittura si presume che la Cappella fosse dotata di elementi decorativi di particolare rilevanza ormai completamente perduti.

Detti elementi sono rappresentati da uno stilobate, esempio di arte musiva policroma, come lo stemma della famiglia [REDACTED], ed attorno vi sono elementi decorativi geometrici, dal portoncino ligneo che ripropone parte dello stemma decorativo della famiglia, presente nel suddetto mosaico, dal pavimento interno piastrellato in marmo a disegni geometrici bicromi ed in parte con grate di ghisa a copertura di ossari sottostanti.

Particolare bellezza è rappresentata dall'antepedium dell'altare, decorato con raffinati bassorilievi e da parti scultoree a tutto tondo come i due vasi laterali in marmo bianco.

Comunque per una migliore e completa descrizione si fa riferimento alla allegata Relazione tecnico storico-artistica della Prof.ssa [REDACTED] ed alla dettagliata documentazione fotografica (Allegato D).

Confini: beni di cui al lotto n° 4 su più lati, ulteriori beni degli esecutati, salvo altri.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di San Miniato suddetto bene è rappresentato nel foglio 15 dalla p.lla 79 sub.3 graffata con la p.lla 782 sub.2, B/7, cl. U, mq 451,00, sup. cat. mq 54,00, rendita € 465,84.

Ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto relativamente al resede circostante in quanto ne è stata stralciata d'ufficio una porzione tergale, pertanto al momento di un'eventuale cessione sarà opportuno presentare nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato B).

Provenienza

Atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto, Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno il 17 Gennaio 1992 al reg. part. n°1157;

Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 pubblicata il 27 Marzo 2017, RG n° 5552/2008, rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta (Allegato C).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero.

PRECISAZIONI

I beni sopradescritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza.

Si accerta l'esistenza dei seguenti vincoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di San Miniato, Notaio Barone del 9 Ottobre 1992 trascritto a Livorno il 22 Ottobre 1992 al reg. part. n° 6995, allegato all'Autorizzazione in Sanatoria n° 92/617 del 15 Aprile 1993, relativa a Sanatoria per costruzione di recinzione.

Con detto atto d'obbligo gli esecutati, fra gli altri, si impegnano per loro stessi e/o aventi causa a qualsiasi titolo a non pretendere aumenti di valore, conseguenti alle opere di miglioria eseguite, nel caso di esproprio degli immobili da parte del Comune di San Miniato (ex p.lla 544 C.T. e p.lla 547 C.T.). Tale obbligo cesserà automaticamente nell'ipotesi in cui gli immobili non dovessero più rientrare a zona soggetta ad esproprio secondo gli strumenti urbanistici del Comune di San Miniato (Allegato E).

La p.lla 782 e la p.lla 79, nell'allegato delle attuali Norme Tecniche di Attuazione risultano soggette a esproprio.

REGOLARITA' EDILIZIA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che la Cappella è stata costruita in data antecedente al 1° Settembre 1967 e non ha subito alcun minimo intervento di restauro.

Una parte del terreno è stato recintato con rete metallica plastificata realizzata senza permesso, per la quale è stata richiesta e successivamente rilasciata dal Comune di San Miniato Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 92/617 del 14 Aprile 1993.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 30 Giugno 2004 al reg. part. n° 2939, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per € 520.000,00 di cui € 520.000,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 79, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 1 Settembre 2008 part. n° 2626 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;
- Annotazione del 14 Aprile 2014 part. n° 557 per sentenza di inefficacia ipoteca parziale.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 9 Luglio 2004 al reg. part. n° 3176, a favore di [REDACTED], per € 250.000,00 di cui € 154.937,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 79, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1253 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1257 per restrizione di beni;
- Annotazione del 19 Luglio 2010 part. n° 2514 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1524 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2286 per restrizione di beni.

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 30 Luglio 2004 al reg. part. n° 3642, a favore di [REDACTED], per € 227.000,00 di cui € 169.400,17 di capitale, € 36.209,29 d'interessi ed € 20.560,96 di spese, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 79, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1254 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1258 per restrizione di beni.

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 6 Agosto 2004 al reg. part. n° 3800, a favore di [REDACTED], per € 423.000,00 di cui € 359.467,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 79, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 18 Marzo 2008 part. n° 938 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1255 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1259 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1525 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2287 per restrizione di beni.

Trascrizioni contro

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Livorno il 20 Settembre 2006 al reg. part. n° 11504, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.F. foglio 15 p.lla 79, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1252 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1256 per restrizione di beni;
- Annotazione del 19 Luglio 2010 part. n° 2513 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1523 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2285 per restrizione di beni.

2) Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a Livorno il 28 Maggio 2008 al reg. part. n° 5495 a favore di [REDACTED]

██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████
per il diritto di proprietà, ██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████ per il diritto di usufrutto e ██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████ per il diritto di proprietà e usufrutto, C.F. foglio 15 p.lla 79,
fra le altre;

3) Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Livorno il 15
Gennaio 2009 al reg. part. n° 383 a favore di ██████████ contro
██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. foglio 15 p.lla 79 sub.3
e p.lla 782 sub.2, fra le altre;

4) Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Livorno il 21
Gennaio 2009 al reg. part. n° 586 a favore di ██████████ contro
██████████ nato a ██████████ il ██████████, ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████
██████████ il ██████████, C.F. foglio 15 p.lla 79 sub3 e p.lla 782 sub.2,
fra le altre, trascrizione effettuata per inserimento di ██████████ quale
usufruttuaria.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni
pregiudizievoli Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato F)

VALUTAZIONE

Relativamente alla valutazione, rimando alla relazione storico-artistica della
Prof.ssa e consulente d'arte, restauro e conservazione ██████████ già
allegata alla precedente relazione di C.T.U.

La detta relazione analizza le caratteristiche storico-artistiche della cappella
che in sintesi contiene elementi e testimonianze di notevole valore tali da
auspicarne la conservazione e la valorizzazione da parte di un'Istituzione.

A tal proposito ho ritenuto opportuno informare l'Amministrazione Comunale
effettuando un sopralluogo con il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica nonché
comunicare la presenza della stessa all'importante locale Diocesi.

Purtroppo, a oggi, la cappella si presenta in pessimo stato di conservazione
a causa di mancati interventi di manutenzione nel corso degli anni
rendendola così in alcune parti addirittura pericolante, come
dettagliatamente documentato dalle foto allegate.

Pertanto a seguito di quanto valutato nella precedente relazione, trattandosi di bene di particolare e straordinario interesse rispetto al mercato immobiliare ordinario, assunte informazioni da alcuni esperti del settore nonché considerando lo stato fatiscente della stessa, applico un valore di € 50.000,00.

Per quanto riguarda il valore della nuda proprietà di [REDACTED], lo stesso è rappresentato dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto di [REDACTED] calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto di Nerelli Teresa, nata il 24 Novembre 1939, si utilizzano i coefficienti stabiliti dal Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 18 Dicembre 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 302 del 30 Dicembre 2020, applicando il saggio di interesse legale in vigore dal 1 Gennaio 2020 del 0,01 % (Decreto Ministero Economia e Finanze del 11 Dicembre 2020 - Gazzetta Ufficiale del 15 Dicembre 2020 n° 310).

Età di Nerelli Teresa anni 81 compiuti, fascia da 79 a 82 = coeff. 2500

Tasso di interesse legale 0,01 %

Valore dell'usufrutto:

€ 50.000,00 x 2500 x 0,01 % = € 12.500,00

Valore della nuda proprietà di [REDACTED]

€ 50.000,00 - 12.500,00 = € 37.500,00

Valore commerciale della nuda proprietà di [REDACTED] = € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)

LOTTO N° 4/A

BENE [REDACTED] NUDA PROPRIETA' PER L'INTERO E

[REDACTED] USUFRUTTO PER L'INTERO

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 P.LLA 798 - BENE OGGETTO DI

ESPROPRIO COMUNALE

TITOLARITA'

Il bene rappresentato al Catasto Fabbricati di San Miniato nel foglio 15 dalla p.lla 798, è regolarmente intestato a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED]

██████████ il ██████████ nuda proprietà per l'intero e ██████████
nata a ██████████ il ██████████, usufrutto per l'intero, come da
Sentenza Divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017,
RG n° 5552/20108 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Foglio 15 p.lla 798 C.F.

1) Dal 23/12/1991 al 5/5/1992

C.T. Foglio 15 p.lla 33, sem.arb., cl.1, mq 9565,00

Intestata a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e
██████████ nata a ██████████ il ██████████, nuda proprietà per
la quota di 1/2 ciascuno e ██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████ usufrutto per l'intero, da atto di divisione, costituzione di servitù,
vendita e donazioni con riserva di usufrutto Notaio Barone del 23 Dicembre
1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno in data 17 Gennaio 1992 al reg.
part. n°1157;

2) Dal 5/5/1992 al 25/5/1994

C.T. Foglio 15 p.lla 544, sem.arb., cl.1, mq 3630,00 (ex p.lla 33 C.T.)

Intestata a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e
██████████ nata a ██████████ il ██████████ nuda proprietà per
la quota di 1/2 ciascuno e ██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████ usufrutto per l'intero, da frazionamento catastale n° 3170.1/1991 in atti
dal 5 Maggio 1992;

3) Dal 25/5/1994 al 8/6/2007

C.T. Foglio 15 p.lla 579, sem.arb., cl.1, mq 3482,00, R.D. € 26,97, R.A. €
13,49 (ex p.lla 544 C.T.)

Intestata a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e
██████████ nata a ██████████ il ██████████, nuda proprietà per
la quota di 1/2 ciascuno e ██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████ usufrutto per l'intero, da variazione geometrica n° 972.1/1994 del 25
Maggio 1994;

4) Dal 8/6/2007 al 23/10/2007

C.T. Foglio 15 p.lla 782, ente urbano, mq 3482,00 (ex p.lla 579 C.T.)

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da tipo mappale n° 114243.1/2007 del'8 Giugno 2007;

5) Dal 23/10/2007 al 4/9/2020

C.T. Foglio 15 p.lla 798, ente urbano, mq 167,00 (ex p.lla 782 C.T.)

Senza intestati, da frazionamento catastale n° 191299.1/2007 del 23 Ottobre 2007;

6) Dal 4/9/2020 al 10/9/2020

C.F. Foglio 15 p.lla 798, area urbana, mq 167,00

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da costituzione catastale del 4 Settembre 2020 prot. n° 535.1/2020.

7) Dal 10/9/2020 a oggi

C.F. Foglio 15 p.lla 798, area urbana, mq 167,00

Intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], nuda proprietà per l'intero e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per l'intero, da Sentenza Divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 del 27 Marzo 2017, RG n° 5552/20108 rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta, in atti dal 10 Settembre 2020.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di striscia di terreno posta a confine con i beni di cui al lotto n° 8 fino a costeggiare via Sliepizza, sul lato nord - ovest, della superficie catastale di mq 167,00, di fatto già porzione di strada interpoderale e più precisamente trattasi di terreno convenzionato da cedere all'Amministrazione Comunale, sito a San Miniato, frazione La Catena, via Cavane.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato A).

Confini

Via Sliepizza, beni di cui al lotto n° 8, Comune di San Miniato, salvo altri.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di San Miniato suddetto bene è rappresentato nel foglio 15 dalla p.lla 798, via Cavane, piano T, area urbana, mq 167,00.

Documentazione catastale (Allegato B).

Provenienza

Atto di divisione, costituzione di servitù, vendita e donazioni con riserva di usufrutto, Notaio Barone del 23 Dicembre 1991 rep. n° 10027, trascritto a Livorno il 17 Gennaio 1992 al reg. part. n° 1157;

Sentenza divisionale del Tribunale di Pisa n° 327/2017 pubblicata il 27 Marzo 2017, RG n° 5552/2008, rep. n° 629/2017 del 27 Marzo 2017, non trascritta (Allegato C).

PRECISAZIONI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente servitù di passaggio a favore di [REDACTED] nonché reciproco diritto di passaggio pedonale e carrabile a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

Si accerta l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Atto di convenzione a favore del Comune di San Miniato, Notaio Rosselli del'8 Febbraio 2008 trascritto a Livorno il 5 Marzo 2008 al reg. part. n° 2182, con il quale gli esecutati, fra gli altri, si impegnano a cedere gratuitamente allo stesso Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno della lottizzazione denominata "Lottizzazione [REDACTED] e più precisamente [REDACTED] e [REDACTED] si impegnano a cedere la p.lla 798 (Allegato E).

La p.lla 79, nell'allegato delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione risulta soggetta a esproprio per la realizzazione di verde pubblico di progetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 si precisa che nel vigente Regolamento Urbanistico il resede ha la seguente destinazione urbanistica:

P.lla 798: U.T.O.E. n° 2 Città Residenziale – Aree a verde pubblico di progetto - Art.114 NTA.

Il tutto come meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 140 del 9 Luglio 2021 rilasciato dal Comune di san Miniato (Allegato G).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 30 Giugno 2004 al reg. part. n° 2939, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per € 520.000,00 di cui € 520.000,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.T. foglio 15 p.lla 579, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 1 Settembre 2008 part. n° 2626 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;
- Annotazione del 14 Aprile 2014 part. n° 557 per sentenza di inefficacia ipoteca parziale.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 9 Luglio 2004 al reg. part. n° 3176, a favore di [REDACTED], per € 250.000,00 di cui € 154.937,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, C.T. foglio 15 p.lla 579, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1253 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1257 per restrizione di beni;
- Annotazione del 19 Luglio 2010 part. n° 2514 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1524 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2286 per restrizione di beni.

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 30 Luglio 2004 al reg. part. n° 3642, a favore di [REDACTED], per € 227.000,00 di cui € 169.400,17 di capitale, € 36.209,29 d'interessi ed € 20.560,96 di spese, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.T. foglio 15 p.lla 579, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1254 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1258 per restrizione di beni.
4) Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 6 Agosto 2004 al reg. part. n° 3800, a favore di [REDACTED], per € 423.000,00 di cui € 359.467,00 di capitale, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per l'intero, C.T. foglio 15 p.lla 579, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 18 Marzo 2008 part. n° 938 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1255 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1259 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1525 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2287 per restrizione di beni.

Trascrizioni contro

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Livorno il 20 Settembre 2006 al reg. part. n° 11504, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per l'intero, C.T. foglio 15 p.lla 579, fra le altre, con le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1252 per restrizione di beni;
- Annotazione del 12 Aprile 2010 part. n° 1256 per restrizione di beni;
- Annotazione del 19 Luglio 2010 part. n° 2513 per restrizione di beni;
- Annotazione del 31 Maggio 2011 part. n° 1523 per restrizione di beni;
- Annotazione del 13 Settembre 2011 part. n° 2285 per restrizione di beni.

2) Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a Livorno il 28 Maggio 2008 al reg. part. n° 5495 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di usufrutto e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà e usufrutto, C.T. foglio 15 p.lla 579, fra le altre.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato F).

VALUTAZIONE

Come già suddetto, il terreno fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di San Miniato, che ne stabilisce la cessione gratuita allo stesso, pertanto per tale motivo ritengo di non procedere alla sua valutazione.

Elenco allegati

- A - Documentazione fotografica;
- B - Documentazione catastale;
- C - Atti di provenienza;
- D - Relazione storico-artistica Dott.ssa [redacted];
- E - Atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio Barone del 9 Ottobre 1992 e Atto di convenzione Notaio Rosselli del'8 Febbraio 2008;
- F - Note pregiudizievoli Agenzia dell'Entrate e Territorio di Livorno;
- G - Certificato di destinazione urbanistica;
- H - Contratto di comodato e verbali di sopralluogo I.V.G.

San Miniato, 14 Luglio 2021

In fede

Il C.T.U.
Geom. Riccardo Nieri