

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Poli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

La presente edizione della perizia, redatta su mandato del G.E. del 9 luglio 2019, sostituisce quella depositata il 1° aprile 2019. Si precisa che rispetto alla precedente perizia sono state apportate variazioni relative al solo LOTTO 1 e riguardano i seguenti paragrafi: Descrizione Bene n. 1, Titolatità, Precisazioni, Stima Lotto 1, Riepilogo bando d'asta Lotto 1, Scheda riassuntiva Lotto 1.

Tutte le parti variate sono evidenziate in grassetto.

Nessuna variazione è stata apportata alle parti di perizia relative al LOTTO 2.





## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Podere Acquabuona 52 .....</b>	<b>4</b>
<b>Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a Monteverdi Marittimo (PI) - Località varie.....</b>	<b>4</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>5</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
<b>Lotto 2.....</b>	<b>11</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	19
Patti.....	19
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20





Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	26
Elenchi degli allegati e degli altri documenti consultati .....	29
RIEPILOGO bando d'asta .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2017 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34





## INCARICO

All'udienza del 06/04/2018, la sottoscritta Dott. Agr. Poli Barbara, con studio in [REDACTED] fu nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2018 accettò l'incarico prestando il giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Podere Acquabuona 52
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Monteverdi Marittimo (PI) - Località varie

Si fa presente che nella trascrizione dell'atto di pignoramento risulta elencata la particella 17 del foglio 20 che da una verifica effettuata dalla scrivente risulta essere di proprietà di terzi estranei alla presente procedura. Detta particella non costituisce pertanto oggetto della presente perizia.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - PODERE ACQUABUONA 52**

In Comune di Pomarance, frazione Serrazzano - Podere Acquabona, la piena proprietà di un appartamento di civile abitazione spettante per la quota di 40,74% ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni e per la restante quota di 59,26% al solo [REDACTED] quale bene personale.

L'appartamento, situato al primo piano di un maggior fabbricato disposto su due piani fuori terra, è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, un disimpiego, un bagno e due camere oltre a una scala esterna esclusiva che consente l'accesso dal cortile comune.

— L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 178 dal mappale 138 sub 5, con diritto alla corte comune mappale 138 sub 1.

— All'appartamento è annesso in pertinenza esclusiva un appezzamento di terreno incolto di 489 mq rappresentato al Catasto Terreni, stesso foglio, dalle particelle 129 e 133.

La corte comune e il terreno di pertinenza dell'appartamento sono direttamente accessibili dalla Strada Provinciale 329.

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato, presente il signor [REDACTED]

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTEVERDI MARITTIMO (PI) - LOCALITÀ VARIE**

In Comune di Monteverdi Marittimo, località varie, la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da 91,4331 ettari di terreni agricoli a varia coltura, da una stalla per ovini e dal rudere di un vecchio magazzino rurale. Il tutto suddiviso in quattro corpi convenzionalmente identificati con le





lettere "A", "B", "C" e "D".

Il Corpo A), in parte di proprietà esclusiva del signor [redacted] ed in parte di proprietà dello stesso [redacted] e della moglie [redacted] in regime di comunione legale dei beni, è ubicato in località Poderi i Tufi, Culigneri e Capanna ai Peri. Esso è costituito da 82,2807 ettari di terreno agricolo a varia coltura, dal un capannone destinato a stalla per ovini e dal rudere del vecchio magazzino rurale.

I beni di proprietà esclusiva di [redacted] sono rappresentati nel foglio 20 del Catasto Terreni dalle particelle 6-7-8-9-10-88.

I beni di proprietà comune dei coniugi [redacted] e [redacted] sono rappresentati in parte al Catasto Terreni nel foglio 15 dalle particelle 69-91-92-93-94-95-96, nel foglio 20 dalle particelle 15-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-52-57-58-59-61-65-66-67-68-69-70-73-78-83-84-89-90-91-120-122-123-126-127-128-131, nel foglio 21 dalla particelle 1-2-3-4, nel foglio 25 dalle particelle 2-3-5-6-7-39 e nel foglio 26 dalle particelle 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-78-80-85-86-96 e per il resto al Catasto Fabbricati nel foglio 25 dal mappale 146 unità collabente e nel foglio 26 dal mappale 97 di categoria D/10.

Si precisa che sulla particella 90 del foglio 20 sono presenti alcuni ruderi di un vecchio fabbricato privo di rappresentazione catastale.

Il Corpo B), interamente di proprietà comune dei coniugi [redacted], situato lungo la strada provinciale dei 4 Comuni, è costituito da 5,6020 ettari di terreni agricoli ed è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 15 dalla particelle 68-70-71-72-121.

Il Corpo C), di proprietà comune dei coniugi [redacted] è ubicato in località Ombrellino ed è costituito ha 2,9910 ettari di terreni agricoli. E' rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 21 dalle particelle 189-190.

Il Corpo D), di proprietà esclusiva di [redacted] è situato lungo la Strada Provinciale dei 4 Comuni. E' costituito da ha 0,5594 di terreni agricoli ed è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 21 dalla particelle 20-21-203-204.

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato, presente il signor [redacted]

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Podere Acquabuona 52

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella certificazione notarile ex art. 567 del c.p.c. depositata dal creditore procedente si sono rilevati un errore ed una omissione e precisamente (Rif. "1"):

• con l'atto Marcone 10 settembre 2008 rep. 56262 trascritto a Volterra il giorno 19 successivo al n. 5355 di particolare a [redacted] fu assegnata in divisione la proprietà del mappale 138 sub 5 e delle particelle 129 e 133 imputata quanto alla quota di 5926/10000 come bene personale e quanto alla quota di 4074/10000=, eccedente la quota di diritto, come bene in comunione legale con la moglie [redacted]. Nella relazione notarile è invece riportato che [redacted] proprietario di detti





beni senza alcuna indicazione delle quote a lui spettanti (Riff. "1", "14" e "18").

•nella certificazione notarile non è segnalata la trascrizione di un atto di costituzione di servitù (Riff. "1" e "11").

## TITOLARITÀ

Titolari degli immobili sono:

A) quanto alla quota del 40,74% della proprietà i coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale;

B) quanto alla residua quota del 59,26% della proprietà il signor [REDACTED] (bene personale).

Poiché nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento è stata indicata come pignorata la quota del 100% in regime di comunione legale tra i due coniugi, la sottoscritta provvede a valutare l'intera piena proprietà.

## CONFINI

L'appartamento è confinato da prospetti su corte comune per tre lati, [REDACTED] s.s.a.

L'appezzamento di terreno pertinenziale confina con Strada Provinciale 329, corte comune, [REDACTED] s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,86 m	1
Resede pertinenziale	0,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	
Resede pertinenziale	0,00 mq	349,00 mq	0,02	6,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti applicati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli adottati dall'Agenzia del Territorio (DPR 138/1998).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dei beni pignorati è dettagliatamente esposta nel capitolo "Provenienza Ventennale".





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	138	5		A2	1	5,5 vani	140 mq	568,1	1	

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
178	129				Bosco ceduo	3	00 00 56	0,03	0,01		
178	133				Bosco ceduo	3	00 04 33	0,22	0,07		

### Corrispondenza catastale

Vi è sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale (Doc. "B") e lo stato dell'appartamento nonché tra le qualità di coltura attribuite dal catasto e quelle effettivamente esistenti.

Le quote riportate nella ditta catastali sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni del Comune di Pomarance erano sbagliate, pertanto la sottoscritta ha provveduto a far rettificare tali quote presentando apposita istanza (Doc. "M").

## PRECISAZIONI

Come già precisato i coniugi [REDACTED] sono proprietari in comunione legale del 40,74% della piena proprietà, mentre il signor [REDACTED] è proprietario della quota di 59,26% quale bene personale. Poiché il pignoramento colpisce il 100% della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (Rif. "2"), la sottoscritta ha provveduto a periziare il bene oggetto del presente lotto per l'intera piena proprietà come richiesto dal G.E. su istanza del creditore precedente.

## PATTI

Dalle indagini effettuate non sono emerse pattuizioni influenti sul godimento dei beni del primo lotto.

## STATO CONSERVATIVO





Il fabbricato pignorato è in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione. Il terreno pertinenziale è incolto.

## PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato costituisce una delle quattro unità immobiliari abitative che compongono il fabbricato eretto sulla particella 138.

Gli altri tre appartamenti sono di proprietà della madre e di due fratelli dell'esecutato. Non risulta l'esistenza di una amministrazione condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile non è emersa l'esistenza di servitù relative i beni del primo lotto (Rif. "1").

Nel già citato atto [REDACTED] 10 settembre 2008 rep. 56262, consultato dalla sottoscritta nel corso delle indagini svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra e l'Archivio Notarile di Pisa si legge che "al fine di potere accedere ai terreni .... assegnati [REDACTED] distinti al Catasto dei Terreni del detto Comune (Pomarance, NDR) ai fogli 177 e 178 ... viene costituita a favore degli stessi servitù perpetua di passo a piedi e con ogni mezzo a carico della strada privata campestre insistente sui terreni assegnati alle signore [REDACTED] e figli, individuati nel Catasto dei Terreni del detto Comune rispettivamente al foglio 177 mappali 4, 5, 396, 6, 53, 54, 375 e 395, nonché a carico del terreno di proprietà esclusiva di [REDACTED] distinto al foglio 177 particella 346" (Rif. "14" e "18").

Si precisa che nella nota di trascrizione della costituzione di detta servitù (n. 5356/2008 di particolare) vengono indicate come parti del fondo dominante anche la particelle oggi pignorate 129 e 133 del foglio 178, comprese nel presente primo lotto, quantunque nessuna delle due risulti confinante con le particelle elencate in atto per individuare catastalmente il fondo servente (Rif. "15").

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta strutture in elevazione di cemento armato tamponate con materiale coibente. La struttura orizzontale è in laterocemento, mentre la soletta è di calcestruzzo. La copertura è del tipo a capanna con travi in laterocemento prefabbricato e manto in coppi ed embrici alla toscana. Le pareti interne sono state realizzate in laterizio. Gli infissi interni ed esterni sono di legno; questi ultimi sono dotati di persiane anch'esse in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica. Il tutto è intonacato al civile. L'appartamento è dotato degli ordinari impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati che vi risiedono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile (Rif. "1") e dalle visure eseguite dalla sottoscritta risulta che:





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

• In epoca anteriore al ventennio i signori [REDACTED] erano proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, dei beni immobili rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 178 dalle particelle n. 60 di mq 43.610, 65 (fabbricato rurale) di mq 2.130, n. 66 di mq 370, n. 68 di mq 1.060 e n. 69 di mq 1.400 acquistate con atto [REDACTED] agosto 1980 trascritto a Volterra il giorno 5 successivo al n. 3346 di particolare (Rif. "8").

• Per successione legittima apertasi il giorno 8 dicembre 1984 come da denuncia di successione registrata a Volterra al n. 33 vol. 219 e ivi trascritta il 25 marzo 1986 al n. 1362 di particolare la quota di 1/2 spettante a [REDACTED] si è devoluta ai sei figli [REDACTED] in parti uguali tra loro, avendo la moglie [REDACTED] rinunciato all'eredità. La relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta dalla sottoscritta a Volterra il 29 marzo 2019 al n. 2076 di particolare (Doc. "N").

• Per variazione geometrica n. 44/1990 (introdotta in atti solo il 20 novembre 1999) la particella 68 è stata sostituita dalla particella 119 (fabbricato rurale) con consistenza invariata (Rif. "31").

• Con tabella di variazione n. 203/1995 una porzione di mq 1.170 della particella 60 e una porzione di mq 120 della particella 66 sono state incorporate nella particella 65 che ha assunto la nuova consistenza di mq 3.420= (Rif. "25").

• Per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 14 marzo 2002 come da denuncia di successione registrata a Volterra (secondo la visura catastale) oppure a Pontedera (secondo la relazione notarile) al n. 28 vol. 995 e trascritta a Volterra il 7 febbraio 2003 al n. 809 di particolare, successivamente sostituita da altra denuncia di successione registrata a Volterra (secondo la visura catastale) oppure a Pontedera (secondo la relazione notarile) al n. 36 vol. 1094 e trascritta a Volterra il 29 settembre 2006 al n. 5688 di particolare la quota di 1/12 spettante al de cuius si è devoluta alla moglie [REDACTED] per 3/9 (ossia 3/108) del totale e ai tre figli [REDACTED] per 2/9 (ossia per 2/108) del totale ciascuno (Riff. "1" e da "25" a "31").

• L'eredità di [REDACTED] fu accettata dai minori [REDACTED] con beneficio di inventario come da atto [REDACTED] 13 settembre 2004 trascritto a Volterra il 7 ottobre 2004 al n. 5455 di particolare. L'accettazione tacita di eredità da parte del coniuge [REDACTED] è stata trascritta a cura della scrivente a Volterra il 29 marzo 2019 al n. 2077 di particolare (Doc. "O").

• Con tipo di frazionamento e mappale n. 94850/2006 (Riff. da "26" a "31"):

a) dalla particella 65 di mq 3.420 si sono originate inter alia le particelle 125 di mq 1.751 e 129 di mq 56;

b) dalla particella 69 di mq 1.400 si è originata inter alia la particella 132 di mq 30;

c) dalla particella 119 di mq 1.060 si sono originate inter alia le particelle 133 di mq 433=, 135 di mq 120 e 137 di mq 16.

Contestualmente la particella 137 di mq 16 è stata sostituita dalla particella 138 di pari consistenza che, a sua volta, ha incorporato le particelle 66 di mq 250, 125 di mq 1.751, 132 di mq 30 e 135 di mq 120 ed è stata caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani con la nuova consistenza di mq 2.167=.

• Con tabelle di variazione n. 4185/2006 e 4186/2006 le particelle 129 e 133 hanno, per dichiarazione





di parte, variato la loro qualità da fabbricato rurale a bosco ceduo di 3ª classe, rimanendo immutate le loro consistenze (Riff. "27" e "29").

•Con denuncia di accatastamento n. 2263 del 5 dicembre 2006 fu censita al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare rappresentata dal mappale 138 sub 5 di categoria A/2 con diritto al mappale 138 sub 1 (corte comune) bene comune non censibile (Rif. "32").

•Con atto [REDACTED] 10 settembre 2008 rep. 56262 trascritto a Volterra il giorno 19 successivo al n. 5355 di particolare, [REDACTED] ricevette per divisione la proprietà personale della quota di 5926/10000 del mappale 138 sub 5 e delle particelle 129 e 133 e per compravendita, in comunione legale con la moglie [REDACTED], la quota di 4074/10000 che eccedeva la quota di diritto a lui effettivamente spettante in divisione (Riff. "14" e "18").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Dalla certificazione notarile risulta che sui beni del presente primo lotto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Rif. "1"):

Ipoteca volontaria iscritta il 4 maggio 2010 al n. 864 di particolare in forza di atto [REDACTED] 23 aprile 2010 a favore della [REDACTED] con domicilio eletto in [REDACTED] contro entrambi i proprietari esecutati a garanzia del complessivo importo di Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale. Grava anche i beni del secondo lotto;

-Verbale di pignoramento notificato il 26 luglio 2017 e trascritto il 31 agosto 2017 al n. 4846 di particolare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Grava anche beni del secondo lotto.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 2018/32 rilasciato dal Comune di Pomarance in data 24 maggio 2018 (Doc. "D") l'appezzamento di terreno pertinenziale ricade nella U.T.O.E. di Serrazzano - Zona E2 aree agricole periurbane, soggetta alle prescrizioni di cui all'art 7.12 e all'art. 23.4 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è frutto di un intervento di ristrutturazione e ampliamento di un vecchio fabbricato rurale molto edificato in epoca anteriore all'anno 1967. La ristrutturazione è stata effettuata in forza della concessione edilizia n. 46 rilasciata dal Comune di Pomarance [REDACTED] il 28 giugno 1984 (P.E. n. 166/1984). Con detto intervento furono tra l'altro realizzati anche nuovi annessi rurali estranei alla presente procedura (Rif. "52").

Dopo la morte di [REDACTED] con concessione edilizia n. 40 rilasciata il 15 maggio 1986 (P.E. n. 348/1985) l'originaria concessione n. 46/1984 fu volturata al nome della vedova [REDACTED] e dei figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (Rif. "53"). Con concessione n. 41 rilasciata lo stesso giorno furono autorizzati lavori a variante dell'originario progetto (Rif. "54").





Con concessione n. 82 del 27 ottobre 1988 il termine per il completamento dei lavori fu prorogato al 28 giugno 1990 (Rif. "55").

Con concessione n. 45 del 20 giugno 1991 (P.E. n. 344/1990) il termine per il completamento delle opere fu ulteriormente prorogato al 28 giugno 1993 (Rif. "56").

Con concessione in corso d'opera n. 46 del 20 giugno 1991 (P.E. n. 133/1991) furono autorizzate ulteriori varianti al progetto originario (Rif. "57").

In data 18 aprile 2003 è stata infine presentata al Comune di Pomarance l'attestazione di abitabilità n. 11 relativa al fabbricato di abitazione. Con l'attestazione fu depositata anche copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Rif. "58").

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Al sopralluogo la sottoscritta non ha rilevato evidenti difformità dell'unità immobiliare oggetto di perizia, ad eccezione di una tettoia non autorizzata antistante l'ingresso dell'unità immobiliare che la sottoscritta ritiene destinata alla demolizione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'appartamento pignorato costituisce una delle quattro unità immobiliari abitative che compongono il fabbricato eretto sulla particella 138.

Gli altri tre appartamenti sono di proprietà della madre e di due fratelli dell'esecutato. Non risulta l'esistenza di un regolamento né di una amministrazione condominiale.

#### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Monteverdi Marittimo (PI) - Località varie

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

In relazione al secondo lotto nella certificazione notarile ex art. 567 del c.p.c. depositata dal creditore precedente si sono rilevati un errore e tre omissioni e precisamente:

• a pagina 5 della certificazione notarile è indicata tra i beni pignorati anche la particella 17 del foglio 26 che però non figura nel verbale di pignoramento né nella sua nota di trascrizione. Nel verbale di pignoramento risulta invece elencata la particella 17 del foglio 20 che da una verifica effettuata dalla





scrivente risulta essere di proprietà di terzi estranei alla presente procedura. Nessuna delle due particelle costituisce pertanto oggetto della presente perizia (Rif. "1");

•non sono segnalate le trascrizioni delle seguenti formalità: un atto di costituzione di servitù (Rif. "11") e due atti unilaterali d'obbligo ( Riff. "6" e "59").

## TITOLARITÀ

Titolari dei beni del secondo lotto sono:

A) [redacted] per la piena ed esclusiva proprietà dai seguenti beni:

Catasto Terreni

Foglio 20 particelle 6-7-8-9-10-20-21-88-203-204.

B) [redacted] congiuntamente per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei seguenti beni:

Catasto Terreni

→ Foglio 15 particelle 68-69-70-71-72-91-92-93-94-95-96-121,

→ Foglio 20 particelle 15-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-52-57-58-59-61-65-66-67-68-69-70-73-78-83-84-89-90-91-120-122-123-126-127-128-131,

→ Foglio 21 particelle 1-2-3-4-189-190,

→ Foglio 25 particelle 2-3-5-6-7-39,

→ Foglio 26 particelle 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-78-80-85-86-96,

Catasto Fabbricati

3 Foglio 25 mappale 146 (unità collabente) 2500

4 Foglio 26 mappale 97 (categoria D/10). 194075

Tutti i diritti su detti beni sono destinati ad essere posti in vendita.

## CONFINI

Corpo A): [redacted]

Corpo B): Strada provinciale dei Quattro Comuni, [redacted]

Corpo C): [redacted]

Corpo D): [redacted]





## CONSISTENZA

### Corpo "A" - Stalla, sala mungitura e fienile

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla per ovini	589,00 mq	630,00 mq	1,00	630,00 mq	6,76 m	T
Tettola - fienile	169,00 mq	171,00 mq	0,50	85,50 mq	3,10 m	T
Locale tecnico	8,55 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	1,57 m	T
Resede scoperto fino a mq 718 (sup. con. capannone)	718,00 mq	718,00 mq	0,10	71,80 mq		
Resede scoperto oltre mq 718 (mq 3.850-mq 718)	3.132,00 mq	3.132,00 mq	0,02	62,64 mq		
Totale superficie convenzionale:				852,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				852,42 mq		

### Corpo "A" - Rudere

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rudere	46,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

### Corpi "A", "B", "C" e "D" - Terreni

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli Corpi A), B), C) e D)	914.331 mq	914.331 mq	1,00	914.331 mq		
Totale superficie convenzionale:				914.331 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				914.331 mq		

I coefficienti applicati per il calcolo della superficie convenzionale per la stalla e relativi annessi sono quelli adottati dall'Agenzia del Territorio (DPR 138/1998).





I terreni agricoli complessivamente estesi ettari 91,4331 sono di proprietà esclusiva di [REDACTED] quanto ad ettari 12,1974 e di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni quanto ad ettari 79,2357=. La loro consistenza, secondo la classificazione catastale, risulta essere la seguente:

Terreni di proprietà esclusiva di [REDACTED]

Seminativi	ha	3,1940
Boschi, pascoli e incolti	ha	9,0034
TOTALE	ha	12,1974

Terreni di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione:

Seminativi	ha	36,3104
Boschi, pascoli e incolti	ha	42,9253
TOTALE	ha	79,2357

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dei beni pignorati risulta dettagliatamente esposta nel capitolo "Provenienza ventennale".

## DATI CATASTALI

### Corpo "A" - fabbricati

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	146			F2						
	26	97			D10				6346		

### Corpo "A" - terreni

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
20	6				Pascolo	1	00.17.80	0,55	0,28	





20	7			Seminativo	4	00.28.20	2,04	2,18	
20	8			Seminativo	4	00.55.20	3,99	4,28	
20	9	AA		Bosco ceduo	4	8.79.40	18,17	13,63	
20	9	AB		Seminativo	3	00.40.00	6,2	7,23	
20	10			Seminativo	3	00.25.00	3,87	4,52	
20	88	AA		Pascolo arborato	UNICA	00.11.00	0,34	0,11	
20	88	AB		Pascolo	1	1.07.20	3,32	1,66	
15	69			Seminativo	4	1.19.00	8,6	9,22	
15	91			Bosco ceduo	3	00.98.70	0,59	1,52	
15	92			Pascolo arborato	UNICA	00.05.90	0,18	0,06	
15	93			Pascolo arborato	UNICA	00.05.00	0,15	0,05	
15	94			Pascolo arborato	UNICA	00.01.70	0,05	0,02	
15	95			Seminativo	3	2.45.60	38,05	44,39	
15	96			Bosco ceduo	3	00.25.10	1,17	0,39	
20	15	AA		Bosco ceduo	3	1.79.30	8,33	2,78	
20	15	AB		Seminativo	3	00.24.00	3,72	4,34	
20	22			Bosco ceduo	4	00.02.80	0,06	0,04	
20	23			Seminativo arborato	3	00.33.60	5,21	5,21	
20	25			Bosco ceduo	4	00.00.62	0,01	0,01	
20	26			Bosco ceduo	3	00.03.30	0,15	0,05	
20	27			Bosco ceduo	2	00.00.84	0,06	0,01	
20	28			Bosco ceduo	4	00.04.40	0,09	0,07	
20	29			Seminativo	3	00.40.80	6,32	7,38	
20	30			Seminativo	3	00.02.40	0,37	0,43	
20	31			Seminativo	3	00.13.00	2,01	2,35	
20	32			Seminativo	4	00.16.20	1,17	1,25	
20	52			Pascolo	1	00.13.50	0,42	0,21	
20	57			Seminativo	3	2.40.20	37,22	43,42	
20	58			Bosco ceduo	3	00.03.20	0,15	0,05	





20	59			Bosco ceduo	3	00.06.50	0,3	0,1	
20	61			Bosco ceduo	3	00.18.10	0,84	0,28	
20	65			Seminativo	3	1.03.30	16,01	18,67	
20	66			Seminativo	4	00.31.10	2,25	2,41	
20	67			Seminativo	3	1.13.80	17,63	20,57	
20	68			Bosco ceduo	3	00.01.80	0,08	0,03	
20	69			Bosco ceduo	3	00.00.66	0,03	0,01	
20	70			Bosco ceduo	3	00.01.90	0,09	0,03	
20	73			Seminativo	3	00.04.50	0,07	0,81	
20	78			Bosco ceduo	4	00.09.60	0,2	0,15	
20	83			Bosco ceduo	4	00.01.60	0,03	0,02	
20	84			Bosco ceduo	4	00.13.10	0,27	0,2	
20	89			Seminativo	3	00.39.10	6,06	7,07	
20	90	AA		Pascolo arborato	UNICA	00.31.00	0,96	0,32	
20	90	AB		Pascolo	2	00.21.80	0,45	0,11	
20	91			Seminativo	3	00.42.60	6,6	7,7	
20	120			Seminativo	3	3.57.71	55,42	64,66	
20	122			Seminativo	3	00.52.85	8,19	9,55	
20	123			Seminativo	3	00.00.03	0,01	0,01	
20	126			Bosco ceduo	4	9.38.31	19,38	14,54	
20	127			Seminativo	4	3.23.25	23,37	25,04	
20	128			Seminativo	4	2.43.40	17,6	18,86	
20	131			Seminativo	4	00.14.60	1,06	1,13	
21	1			Bosco ceduo	3	4.02.30	18,7	6,23	
21	2			Seminativo	3	00.58.70	9,09	10,61	
21	3			Bosco ceduo	3	00.47.70	2,22	0,74	
21	4			Seminativo	3	00.38.00	5,89	6,87	
25	2			Seminativo	4	00.45.70	3,3	3,54	
25	3			Seminativo	4	1.09.70	7,93	8,5	
25	5			Seminativo	4	00.88.30	6,38	6,84	





25	6			Seminativo	4	00.14.90	1,08	1,15	
25	7			Bosco ceduo	2	9.00.00	60,43	13,94	
25	39			Bosco ceduo	3	00.11.70	0,54	0,18	
26	2			Seminativo	4	00.18.30	1,32	1,42	
26	4			Bosco ceduo	4	3.19.50	6,6	4,95	
26	5			Seminativo	3	00.17.60	2,73	3,18	
26	6			Bosco ceduo	3	00.08.30	0,39	0,13	
26	7			Seminativo	4	00.08.10	0,59	0,63	
26	8			Bosco ceduo	2	00.01.80	0,12	0,03	
26	9			Bosco ceduo	2	3.83.80	25,77	5,95	
26	10			Seminativo	4	1.24.50	9	9,64	
26	11			Pascolo cespugliato	2	00.98.70	1,02	0,51	
26	12			Bosco ceduo	3	00.02.90	0,13	0,04	
26	13			Seminativo	4	00.01.40	0,1	0,11	
26	14			Seminativo	4	1.97.80	14,3	15,32	
26	15			Seminativo	4	00.80.20	5,8	6,21	
26	16			Seminativo	4	00.69.90	5,05	5,42	
26	25			Seminativo	4	00.08.10	0,59	0,63	
26	26			Seminativo	3	00.44.10	6,83	7,97	
26	27			Pascolo cespugliato	2	00.79.40	0,82	0,41	
26	28			Seminativo	3	00.56.20	8,71	10,16	
26	29			Bosco ceduo	4	1.12.70	2,33	1,75	
26	78			Seminativo	4	00.72.30	5,23	5,6	
26	80			Pascolo	1	00.02.20	0,07	0,03	
26	85			Seminativo	4	00.55.20	3,99	4,28	
26	86			Pascolo cespugliato	1	00.28.20	0,73	0,29	
26	96			Seminativo	2	1.06.30	35,68	21,96	





### Corpo "B"

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
15	68				Seminativo	2	1.03.80	34,85	21,44	
15	70				Seminativo	1	00.02.70	1,39	0,84	
15	71				Seminativo	3	2.40.60	37,28	43,49	
15	72				Bosco ceduo	1	1.94.90	18,12	6,04	
15	121		AA		Vigneto	1	00.01.20	0,62	0,5	
15	121		AB		Seminativo	4	00.17.00	1,23	1,32	

### Corpo "C"

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
21	189				Bosco ceduo	3	2.13.30	9,91	3,3	21
21	190				Seminativo	2	00.85.80	28,8	17,72	21

### Corpo "D"

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
21	20				Pascolo arborato	UNICA	00.02.44	0,08	0,03	21
21	21				Seminativo	3	00.52.80	8,18	9,54	21
21	203				Incolto produttivo	UNICA	00.00.40	0,01	0,01	21
21	204				Incolto produttivo	UNICA	00.00.30	0,01	0,01	21

### Corrispondenza catastale

La planimetria dell'unità immobiliare destinata a ovile e rappresentata dal mappale 97 del foglio 26 (Doc. "G") corrisponde allo stato di fatto ad eccezione di un piccolo locale tecnico costruito in appoggio





alla parete est dell'edificio stesso e regolarmente autorizzato dal Comune (Doc. "+++"). A parere della sottoscritta l'onere della regolarizzazione catastale può essere lasciato a carico dell'acquirente.

Il rudere non ha planimetria catastale in quanto unità collabente, la sua rappresentazione grafica è riportata in un 'elaborato planimetrico( Doc. H).

Per quanto concerne i terreni agricoli esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e le qualità di coltura assegnate dal catasto.

## PRECISAZIONI

A eccezione dell' particella 17 del foglio 20 che non risulta essere di proprietà degli esecutati e che per tale motivo è stata esclusa dalla presente perizia, esiste corrispondenza fra la titolarità dei beni pignorati e quanto indicato nella nota i trascrizione del verbale di pignoramento.

## PATTI

Nel certificato notarile (Rif."1") depositato dal creditore procedente non sono segnalate pattuizioni di alcun genere, ma dagli accertamenti che la sottoscritta ha eseguito negli atti della Conservatori dei RR.II. di Volterra e del Comune di Monteverdi Marittimo è emerso che con atto [REDACTED] 25 gennaio 2002 trascritto a Volterra il 21 febbraio 2002 al n. 1016 part. i signori [REDACTED], volendo uniformarsi a quanto prescritto dalla L.R. n. 25/1997 e disposizioni comunali di attuazione e in conformità alla deliberazione 6 novembre 2001 n. 46 del Consiglio Comunale di Monteverdi Marittimo si sono irrevocabilmente obbligati (Rif. "59");

a) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni, esistenti o recuperate, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma di miglioramento agricolo ambientale;

b) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali (la stalla per ovini con sala mungitura e fienile) per almeno venti anni dalla loro ultimazione;

c) a non alienare separatamente dai nuovi edifici le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti aventi in totale un'estensione di Ha 72,2165 e meglio individuate nel Catasto dei Terreni del detto Comune come segue.

TERRENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED];

foglio 20 mappali 6-7-8-9-10-88;

foglio 21 mappali 20-21-203-204.

TERRENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED];

foglio 20 mappali 15-21-25-26-27-28-29-30-31-32-52-57-58-59-60-61-65-66-67-68-69-70-72-73-78-83-84-89-90-91-92;

foglio 21 mappali 189-190;

foglio 25 mappali 2-3-4-5-6-7-39;

foglio 26 mappali 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-25-26-27-28-29-78-79-80-83-84-85-86.

Con il surriferito atto i signori [REDACTED] modificarono l'obbligazione da essi stessi assunta con un precedente atto unilaterale d'obbligo del 21 marzo 2001 ai rogiti dello stesso notaio, trascritto a Volterra il 17 aprile 2001 al n. 1846 di particolare (Riff. "6" e "7").





## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo la stalla per ovini appariva in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione.

L'unità collabente è un rudere privo di copertura e pertanto inutilizzabile

I terreni agricoli risultavano regolarmente condotti da [REDACTED]

## PARTI COMUNI

---

Il signor [REDACTED] ha precisato che i beni immobili pignorati non sono parte di un compendio condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione consultata e dalle altre indagini svolte dalla scrivente non è emersa l'esistenza di censi, livelli e usi civici.

Nella certificazione notarile (Rif. "1") non sono segnalate neppure servitù a favore o contro i beni pignorati ma dalle visure che la sottoscritta ha effettuato negli atti della Conservatoria di Volterra risulta che con atto [REDACTED] 3 maggio 2000, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 26 successivo al n. 2476 di particolare (Rif. 11"), fu costituita servitù perpetua di passaggio a carico delle particelle 91, 98, 90, 53 e 85 del foglio 15 di Monteverdi Marittimo (fondo servente) a favore del fondo dominante oggi rappresentato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 20 - particelle 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 52, 57, 58, 59, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 78, 83, 84, 89, 90, 91, 120 (ex 72 parte), 122 (ex 60 parte), 123 (ex 60 parte), 126 (ex 92 parte), 127 (ex 50 parte), 128 (ex 50 parte) e 131 (ex 50 parte);

Foglio 21 - particelle 189 e 190;

Foglio 25 - particelle 2, 3, 5, 6, 7, 39 e 146 (ex 4);

Foglio 26 - particelle 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 27, 28, 29, 78, 79, 80, 83, 84, 85, 86, 96 (ex 3 parte) e 97 (ex 3 parte + 79 + 83 + 84).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il capannone destinato a stalla degli ovini è realizzato con strutture portanti in c.a. ed è tamponato con pannelli prefabbricati essi pure in c.a. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole portoghesi. L'edificio è dotato di finestratura a fascia in acciaio e vetro e di portelloni scorrevoli di acciaio coibentati. Le porte della sala latte, dello spogliatoio e dei servizi igienici sono in alluminio anodizzato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento nella zona di stabulazione mentre è rivestito con piastrelle di gres porcellanato nei vani destinati a mungitura, sala latte, servizi igienici, ecc.

Il piccolo locale tecnico addossato al lato est del capannone e destinato all'alloggiamento dei motori dell'impianto di mungitura è invece costruito in muratura ordinaria con copertura a falda unica, anch'essa dotata di manto in tegole portoghesi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I beni del secondo lotto sono nella disponibilità dei proprietari esecutati.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile (Rif. "1") e dalle visure eseguite dalla sottoscritta risulta che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata per i beni di proprietà esclusiva di [REDACTED] in parte invariata e in parte variata per i beni di proprietà in comunione legale fra [REDACTED];
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### • Beni di proprietà esclusiva di [REDACTED]

In epoca anteriore al ventennio le particelle 6, 7, 8, 9, 10 e 88 del foglio 20 e le particelle 20, 21, 203 e 204 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Monteverdi Marittimo erano già di proprietà del signor [REDACTED] cui erano pervenuti per successione del padre [REDACTED] deceduto in data 8 dicembre 1984 come da denuncia n. 33 volume 219 presentata all'ufficio del registro di Volterra ed ivi trascritta il 25 marzo 1986 al n. 1362 di particolare e successivo atto di divisione parziale [REDACTED] 28 dicembre 1995 trascritto a Volterra il 23 gennaio 1996 al n. 342 di particolare ( Riff. "9" e "10"). Detto atto [REDACTED] è stato trascritto a Volterra dalla sottoscritta CTU anche il 29 marzo 2019 al n. 2076 di particolare quale manifestazione tacita di accettazione dell'eredità di [REDACTED] (Doc. "N").

### • Beni di proprietà dei coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni:

Al ventennio le particelle 15, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 50, 52, 57, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 78, 83, 84, 89, 90, 91 e 92 del foglio 20; le particelle 189 e 190 del foglio 21; le particelle 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 39 del foglio 25; le particelle 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 27, 28, 29, 78, 79, 80, 83, 84, 85 e 86 del foglio 26 erano già di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale a loro pervenuti il 25 luglio 1997 dalla Cassa per la Formazione della Proprietà [REDACTED] per atto di compravendita con patto di riservato dominio rogato Marcone e trascritto a Volterra il 21 agosto 1997 al n. 3229 di particolare.

Con tipo mappale n. 61352 in data 8 aprile 2004 la particella 3 di mq 10.760 del foglio 26 del Catasto Terreni è stata soppressa e sostituita dalle particelle 96 di mq 10.630 e 97 di mq 130 (Rif. "45").

Con lo stesso tipo mappale le particelle 79 di mq 2.140, 83 di mq 1.620 e 84 di mq 790 furono fuse con la particella 97 che fu caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani, con la nuova consistenza di mq 4.680 (Riff. da "42" a "46").

Con denuncia di nuova costituzione n. 816 del 26 aprile 2004, prot. PI0087511 il mappale 97 fu censito al Catasto Fabbricati in categoria D/10 ( Rif. "48").

Con atto di quietanza 16 marzo 2011 la Cassa per la Formazione della Proprietà [REDACTED] dette consenso alla cancellazione del patto di riservato dominio. In data 25 ottobre 2011 detto consenso fu





annotato al n. 1062 di particolare a margine della trascrizione del citato atto [REDACTED] 25 luglio 1997 trascritto a Volterra il 21 agosto 1997 al n. 3229= (Rif. "12").

•Con frazionamento n. 4290 del 12 gennaio 2012 prot. PI0004290 furono sopprese le particelle 72 di mq 53.660=, 60 di mq 97.540 e 92 di mq 9.140 del foglio 20 e sostituite, inter alia, dalle particelle 120 di mq 35.771=, 122 di mq 5.285=, 123 di mq 3 e 126 di mq 93.831(Riff. da "34" a "37").

Con frazionamento n. 75124 del 10 maggio 2012 prot. PI0075124 fu soppressa nel foglio 20 la particella 50 di mq 75.060 e sostituita, inter alia, dalle particelle 127 di mq 32.325=, 128 di mq 24.340 e 131 di mq 1.460 (Riff. da "38" a "40").

Con tipo mappale n. 181419 del 22 novembre 2012 la particella 4 (fabbricato rurale) di mq 94 del foglio 25 del Catasto Terreni è stata soppressa e sostituita dalla particella 146, di pari consistenza e caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (Rif. "41").

•Con denuncia di nuova costituzione n. 2958 del 27 novembre 2012, prot. PI0183281 il mappale 146 fu censito al Catasto Fabbricati come unità collabente senza rendita (Rif. "47").

Al ventennio le particelle 68, 69, 70, 71, 72, 91, 92 e 121 del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà di [REDACTED] cui erano pervenute con atto di compravendita [REDACTED] 11 aprile 1983 trascritto a Volterra il giorno 19 successivo al n. 1644 di particolare.

Con atto di compravendita [REDACTED] 3 maggio 2000 trascritto a Volterra il giorno 26 successivo al n. 2474 di particolare le suddette particelle furono acquistate da [REDACTED] in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED]

Al ventennio le particelle 93, 94, 95 e 96 del foglio 15 e le particelle 1, 2, 3 e 4 del foglio 21 del Catasto Terreni erano di proprietà del signor [REDACTED] ad esso pervenute con atto di compravendita Pazzaglia 18 gennaio 1972 trascritto a Volterra in data 1° febbraio 1972 al n. 538 di particolare e successivo atto di divisione [REDACTED] 30 luglio 1984 trascritto a Volterra in data 8 agosto 1984 al n. 4210 di particolare.

Con il citato atto di compravendita [REDACTED] 3 maggio 2000 trascritto a Volterra il giorno 26 successivo al n. 2475 di particolare le suddette particelle furono acquistate da [REDACTED] in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile (Rif. "1") e dalle visure eseguite dalla sottoscritta (Riff. "6" e "7") risulta che sui beni del secondo lotto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

•Ipoteca volontaria iscritta il 3 luglio 2003 al n. 1.247 di particolare in forza di atto [REDACTED] 1 luglio 2003 a favore della [REDACTED] con domicilio eletto in [REDACTED] contro entrambi i proprietari esecutati a garanzia del complessivo importo di Euro 210.000,00 di cui Euro 105.000 per capitale;

•Ipoteca volontaria iscritta il 4 maggio 2010 al n. 864 di particolare in forza di atto [REDACTED] 23 aprile 2010 a favore della [REDACTED] con domicilio eletto in [REDACTED] contro entrambi i proprietari esecutati a garanzia del complessivo importo di Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale. Grava anche i beni del primo lotto;









21/03/2000; e ll.mm. ed ii.;

-parzialmente in area di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m. e l.;

-parzialmente in fascia di rispetto fluviale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il capannone ad uso stalla per ovini (categoria catastale D/10) è stato costruito con Concessione Edilizia n. 3 (P.E. 19/1999) rilasciata dal Comune di Monteverdi Marittimo a [REDACTED] in data 22 marzo 2001 (Rif. "60"). La costruzione sarebbe dovuta iniziare il 21 marzo 2002 ma in data 2 dicembre 2002 il termine per l'inizio dei lavori fu prorogato fino al 21 marzo 2003 (Rif. "61").

In data 19 marzo 2004 il Comune ha concesso anche proroga del termine per l'ultimazione dei lavori (Rif. "62").

In data 16 marzo 2006 è stata presentata al Comune dichiarazione che i lavori erano stati ultimati in data 21 giugno 2004. Lo stesso giorno sono state depositate anche la variante finale in corso d'opera e la dichiarazione di agibilità (Rif. "62" e "63").

Alla dichiarazione di agibilità furono allegate le copie del certificato di collaudo statico, della verifica dell'impianto di fitodepurazione degli scarichi e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Alla data del sopralluogo non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto agli elaborati grafici della progettazione.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Come già precisato i beni immobili del secondo lotto non fanno parte di un compendio condominiale.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

### **LOTTO 1**

---

In Comune di Pomarance, frazione Serrazzano - Podere Acquabona, la piena proprietà di un appartamento di civile abitazione spettante per la quota di 40,74% ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni e per la restante quota di 59,26% al solo [REDACTED] quale bene personale.





L'appartamento, situato al primo piano di un maggior fabbricato disposto su due piani fuori terra, è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, un disimpiego, un bagno e due camere oltre a una scala esterna esclusiva che consente l'accesso dal cortile comune. L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 178 dal mappale 138 sub 5, con diritto alla corte comune mappale 138 sub 1. All'appartamento è annesso in pertinenza esclusiva un appezzamento di terreno incolto di 489 mq rappresentato al Catasto Terreni, stesso foglio, dalle particelle 129 e 133.

La corte comune e il terreno di pertinenza dell'appartamento sono direttamente accessibili dalla Strada Provinciale 329.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 138, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 178, Part. 129, Qualità Bosco ceduo - Fg. 178, Part. 133, Qualità Bosco ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari al 40,74%.

La stima del fabbricato è stata effettuata applicando alla superficie convenzionale come sopra determinata la media ponderata dei prezzi di tre compravendite avvenute tra l'ottobre 2016 e il marzo 2017 che hanno avuto per oggetto appartamenti di tipo popolare ubicati nella frazione di Serrazzano.

Nella seguente tabella sono indicati, per ciascun atto, il nome del notaio rogante, la data di stipula e il numero di repertorio, nonché il numero particolare e l'anno di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra.

notaio	data	numero di repertorio	estremi di trascrizione	foglio di mappa	mappale	prezzo (€)	superficie (mq)	media ponderata (€)
Polesello	07/10/16	4.458	5746/2016	183	356	76.000	96	
Usticano	29/12/16	40.779	299/2017	177	159	70.000	122	
Mammuccari	14/03/17	4.999	1623/2017	177	287	94.750	109	
						240.750	327	736,24

Il risultante valore medio ponderato di € 736,24 è stato quindi arrotondato a € 740,00=.

Al valore determinato in prima approssimazione, moltiplicando la superficie convenzionale per il valore unitario, è stata quindi applicata la detrazioni pari al 15% per tener conto dell'assenza di garanzia e successivamente è stata determinata la quota pari a 40,74% che dovrà essere posta in vendita.

La superficie convenzionale risulta pari a mq 160,98 si arrotonda a mq 161=.

**E pertanto:**

**Superficie commerciale:** mq 161 x €/mq 740,00 = € 119.140,00

**Detrazione 15% per assenza di garanzia:** -(€ 119.140,00 x 0,15) = - € 17.871,00

**Valore dell'intera piena proprietà** € 101.269,00

che si arrotondano ad € 101.000,00=(centounomila/00).





## LOTTO 2

In Comune di Monteverdi Marittimo, località varie, la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da 91,4331 ettari di terreni agricoli a varia coltura, da una stalla per ovini e dal rudere di un vecchio magazzino rurale. Il tutto suddiviso in quattro corpi convenzionalmente identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D". Il Corpo A), in parte di proprietà esclusiva del signor [REDACTED] ed in parte di proprietà dello stesso [REDACTED] e della moglie [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, è ubicato in località Poderi i Tufi, Culigneri e Capanna ai Peri. Esso è costituito da 82,2807 ettari di terreno agricolo a varia coltura, dal un capannone destinato a stalla per ovini e dal rudere del vecchio magazzino rurale. I beni di proprietà esclusiva di [REDACTED] sono rappresentati nel foglio 20 del Catasto Terreni dalle particelle 6-7-8-9-10-88. I beni di proprietà comune dei coniugi [REDACTED] sono rappresentati in parte al Catasto Terreni nel foglio 15 dalle particelle 69-91-92-93-94-95-96, nel foglio 20 dalle particelle 15-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-52-57-58-59-61-65-66-67-68-69-70-73-78-83-84-89-90-91-120-122-123-126-127-128-131, nel foglio 21 dalla particelle 1-2-3-4, nel foglio 25 dalle particelle 2-3-5-6-7-39 e nel foglio 26 dalle particelle 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-78-80-85-86-96 e per il resto al Catasto Fabbricati nel foglio 25 dal mappale 146 unità collabente e nel foglio 26 dal mappale 97 di categoria D/10. Si precisa che sulla particella 90 del foglio 20 sono presenti alcuni ruderi di un vecchio fabbricato privo di rappresentazione catastale. Il Corpo B), interamente di proprietà comune dei coniugi [REDACTED], situato lungo la strada provinciale dei 4 Comuni, è costituito da 5,6020 ettari di terreni agricoli ed è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 15 dalla particelle 68-70-71-72-121. Il Corpo C), di proprietà comune dei coniugi [REDACTED] è ubicato in località Ombrellino ed è costituito ha 2,9910 ettari di terreni agricoli. E' rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 21 dalle particelle 189-190. Il Corpo D), di proprietà esclusiva di [REDACTED] è situato lungo la Strada Provinciale dei 4 Comuni. E' costituito da ha 0,5594 di terreni agricoli ed è rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 21 dalla particelle 20-21-203-204.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 146, Categoria F2 - Fg. 26, Part. 97, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 6, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 7, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 9, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 9, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 10, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 88, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 20, Part. 88, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 69, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 91, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 92, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 93, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 94, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 95, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 96, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 15, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 15, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 22, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 23, Qualità Seminativo arborato - Fg. 20, Part. 25, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 27, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 28, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 30, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 32, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 52, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 66, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 68, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 69, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 70, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 78, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 84, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 90, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 20, Part. 90, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 126, Qualità Bosco ceduo - Fg. 20, Part. 127, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 131, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 1, Qualità Bosco ceduo - Fg. 21, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 3, Qualità Bosco ceduo - Fg. 21, Part. 4, Qualità Seminativo





- Fig. 25, Part. 2, Qualità Seminativo - Fig. 25, Part. 3, Qualità Seminativo - Fig. 25, Part. 5, Qualità Seminativo - Fig. 25, Part. 6, Qualità Seminativo - Fig. 25, Part. 7, Qualità Bosco ceduo - Fig. 25, Part. 39, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 2, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 4, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 5, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 6, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 7, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 8, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 9, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 10, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 11, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 26, Part. 12, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 13, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 14, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 15, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 16, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 25, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 26, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 27, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 26, Part. 28, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 29, Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 78, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 80, Qualità Pascolo - Fig. 26, Part. 85, Qualità Seminativo - Fig. 26, Part. 86, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 26, Part. 96, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 68, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 70, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 71, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 72, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 121, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fig. 15, Part. 121, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 21, Part. 189, Qualità Bosco ceduo - Fig. 21, Part. 190, Qualità Seminativo - Fig. 21, Part. 20, Qualità Pascolo arborato - Fig. 21, Part. 21, Qualità Seminativo - Fig. 21, Part. 203, Qualità Incolto produttivo - Fig. 21, Part. 204, Qualità Incolto produttivo.

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

La stima della stalla per ovini è stata effettuata applicando alla superficie convenzionale come sopra determinata il prezzo unitario rilevato da un atto di compravendita avvenuta nel dicembre 2017 che ha avuto per oggetto una stalla per ovini ubicata nella zona collinera del Comune di Pomarance.

Nella seguente tabella è indicato il nome del notaio rogante, la data di stipula e il numero di repertorio, nonché il numero particolare e l'anno di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra.

notaio	data	numero di repertorio	estremi di trascrizione	foglio di mappa	mappale	prezzo (€)	superficie (mq)	media ponderata (€)
Polesello	21/12/17	5.794	268/2018	195	84/1	110.000	403,50	
						110.000	403,50	272,61

Il risultante valore medio ponderato di € 272,61 è stato quindi arrotondato a € 270,00=.

Al valore determinato in prima approssimazione, moltiplicando la superficie convenzionale per il valore unitario, sono state quindi applicate la detrazione di € 1.000,00 per tener conto del costo necessario da sostenere per l'adeguamento catastale e la detrazione pari al 15% per tener conto dell'assenza di garanzia. La superficie convenzionale risulta pari a mq 852,42 si arrotonda a mq 850=.

Il rudere, di mq 46=, è stato valutato a corpo € 2.500,00=.

La valutazione dei terreni agricoli viene effettuata alla luce delle più recenti quotazioni dei terreni agricoli delle zone collinari interne della provincia di Pisa pubblicate dal CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria. I valori unitari applicati alle varie destinazioni colturali sono intesi al lordo della tare di superficie.

E pertanto:

Stalla per ovini:

Superficie commerciale: mq 850 x €/mq 270,00 = € 229.500

Detrazione per adeguamento catastale - € 1.000





→ 17.092,55

Detrazione 15% per assenza di garanzia:  $-(€ 229.500 \times 0,15) = - € 34.425$

Valore stalla per ovini € 194.075 € 194.075,00

Rudere:

Valore rudere di mq 46 a corpo € 2.500,00

Terreni di proprietà esclusiva di

Seminativi ha 3,1940 x €/ha 8.000 = € 25.55,00

Boschi, pascoli e incolti ha 9,0034 x €/ha 3.000 = € 27.010,20

Valore terreni prop. esclusiva ha 12,1974 € 52.562,20 € 52.562,20

Terreni di proprietà di A in comunione:

Seminativi ha 36,3104 x €/ha 8.000 = € 290.483,20

Boschi, pascoli e incolti ha 42,9253 x €/ha 3.000 = € 128.775,90

Valore terreni in comunione ha 79,2357 € 419.259,10 € 419.259,10

VALORE TOTALE DEL SECONDO LOTTO € 668.396,30

che si arrotondano ad € 668.000=(seicentosessantottomila/00).

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

Pisa, li 27/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Poli Barbara





Dott. FRANCESCO PARDI

AGRONOMO

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dr FRANCESCO PARDI, Agronomo con studio in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Agronomi di PI-LU-MS al n [REDACTED] p iva [REDACTED] riceveva incarico dal Sig [REDACTED] n. [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], di procedere alla stima dei terreni di sua esclusiva proprietà posti nel Comune di Monteverdi Marittimo (PI), in località varie.

Munito della necessaria documentazione il sottoscritto procedeva all'effettuazione dei vari sopralluoghi in data 14 e 17 febbraio 2022 e al fine di emettere il giudizio di stima richiesto. Di seguito vengono elencati i vari cespiti rappresentati in unico lotto, quindi descritti e stimati.

In Comune di Monteverdi Marittimo :

A)

al Foglio 20 particelle :

- 1) - 112 AA seminativo cl 3 sup 11364 Rd € 17,61 Ra € 20,54
- 2) - 112 AB pascolo cl 1 sup 281 Rd € 0,09 Ra € 0,04

B)

Al Foglio [REDACTED] particelle :

- 3) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 4) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 5) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 6) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 7) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Descrizione e stima



Il criterio di stima scelto è quello comparativo ritenuto l'unico possibile in questo caso trattandosi di piccoli appezzamenti disomogenei, tenendo conto come di seguito indicato della zona, delle caratteristiche oggettive che ne determinano il più probabile grado di commerciabilità.

A )

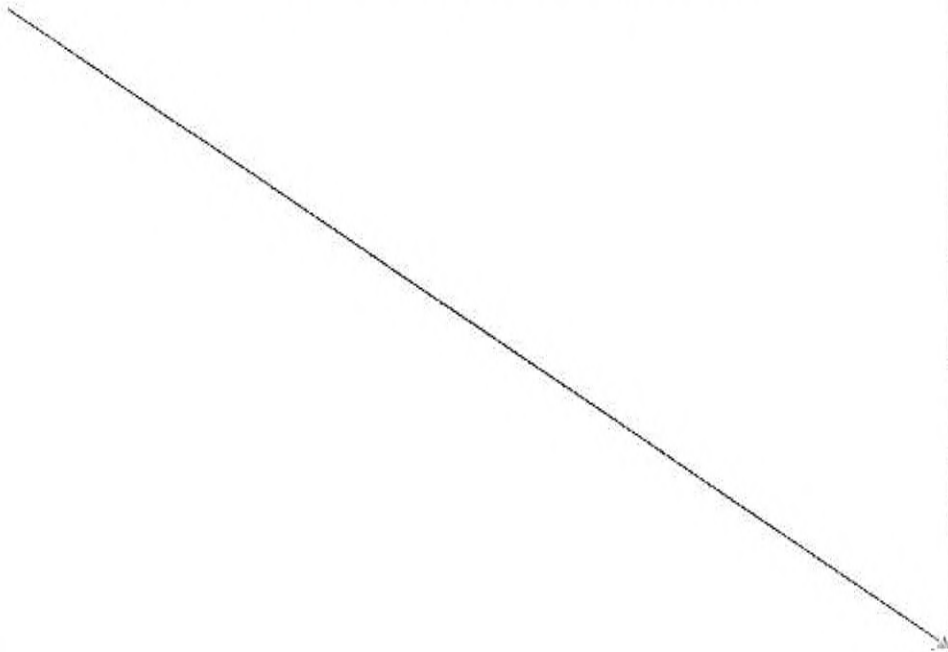
Beni 1 ) - Foglio 20 p. 112 AA seminativo cl 3 sup 11.364 Rd € 17,61 Ra € 20,54

Beni 2 ) - Foglio 20 p. 112 AB pascolo cl 1 sup 281

Trattasi di unico corpo unico di terreni al centro del foglio 20, confinante con proprietà di terzi. E' coltivato a seminativo per essenze foraggiere tipiche della zona (leguminose). Ha giacitura collinare , ma facilmente lavorabile .

La proprietà è di [REDACTED]

Confini : catasto terreni particella 44, particella 111, particella 9



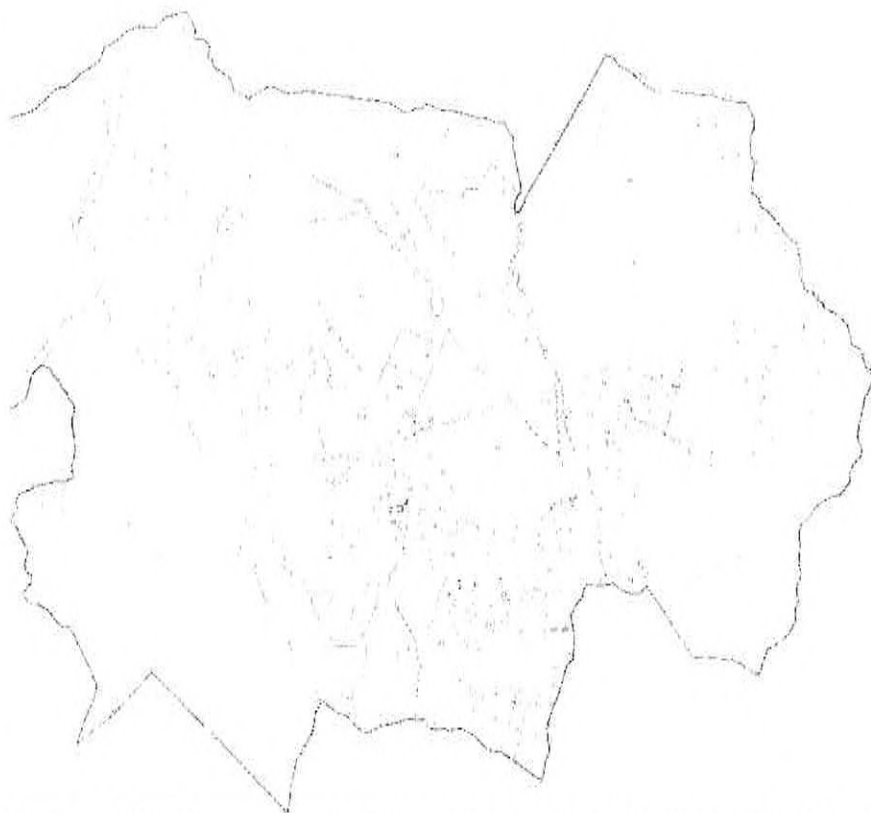


Dott. FRANCESCO PARDI

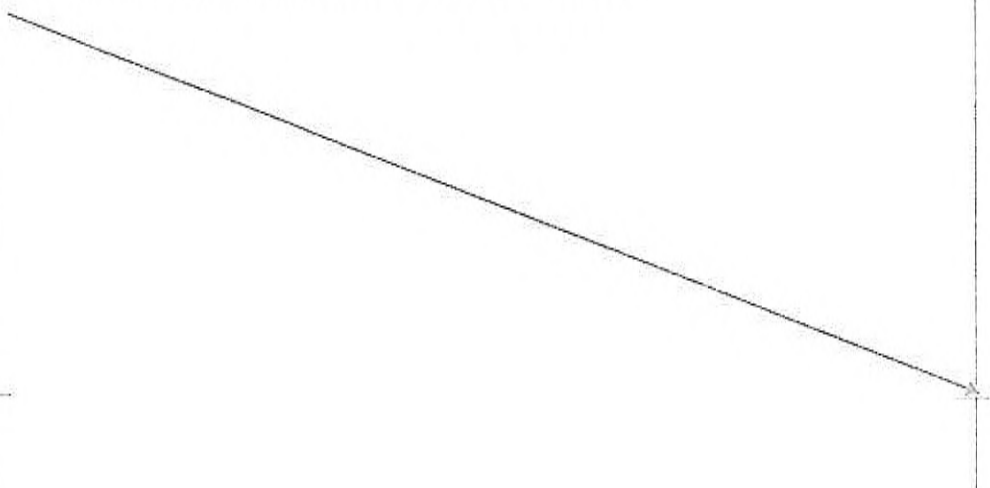
AGRONOMO



3



Monteverdi Foglio 20 particelle 112 AA e 112 AB





Dott. FRANCESCO PARDI

AGRONOMO

4



Immagine da GOOGLE

Tenuto conto di quanto sopra il loro valore viene indicato in :

Mq 11.645 ad € 0,55 al mq = € 6.405,00.

B )

[REDACTED]  
[REDACTED]

; il tutto quindi per una superficie complessiva di [REDACTED]

Proprietà : [REDACTED]

Confini : strada provinciale 18, [REDACTED], catasto terreni particelle 40 e 28, s.s.a.

Costituiscono un unico corpo posto sul lato destro della Strada Provinciale n. 18 "dei quattro Comuni" per Canneto, con la quale confinano, a mt 100 circa dall'inizio dell'abitato omonimo. Si tratta di terreni coltivati a seminativo ma il loro interesse è più commerciale rispetto alla destinazione agricola . Verranno valutati in tal senso, tenuto conto che parte dei terreni




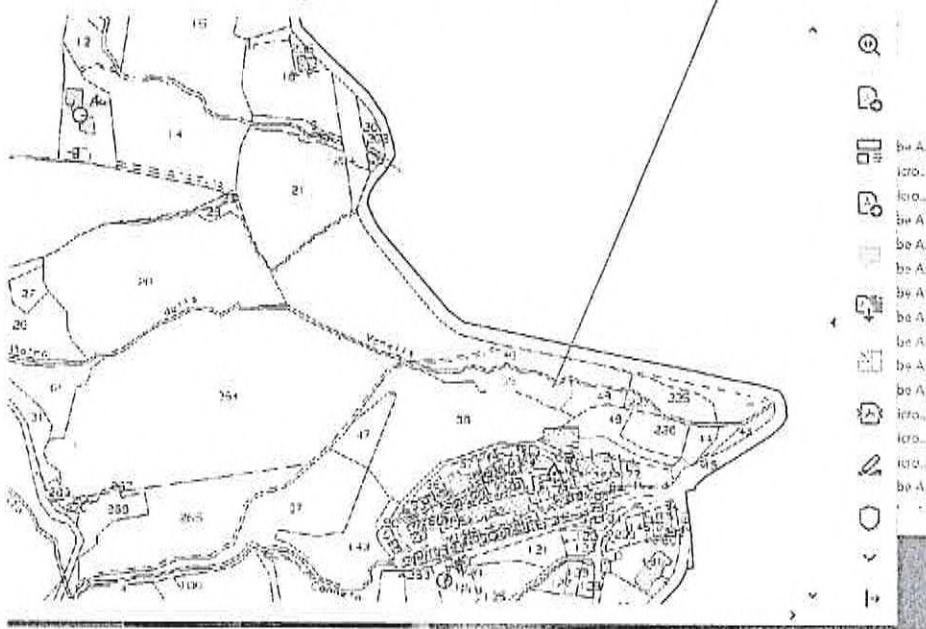
Dott. FRANCESCO PARDI

AGRONOMO

5

con i quali confinano e più distanti dall'inizio del centro abitato, sono già urbanizzati e destinati ad attività commerciali.

Mappa catastale  attività commerciali in atto centro abitato Canneto



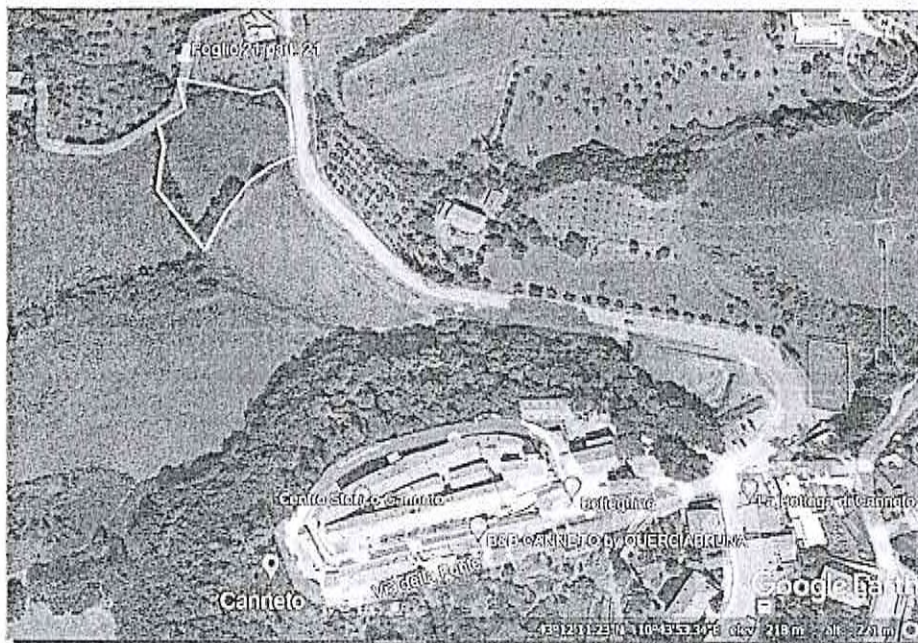


Dott. FRANCESCO PARDI

AGRONOMO

6

Immagine aerea da "GOOGLE Map"



Canneto (Monteverdi M.mo - PI) Foglio [redacted] part. [redacted]

Tenuto conto di quanto sopra il loro valore viene indicato in :

Mq [redacted] ad € [redacted] al mq = € [redacted]

#### RIEPILOGO STIMA

A ) € 6.405,00

B ) [redacted]

TOTALE [redacted] arrotondato ad € [redacted] ([redacted])



Dott. FRANCESCO PARDI

AGRONOMO

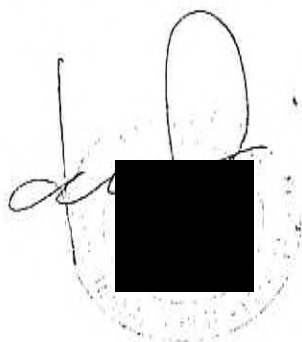


7

Dr Agr. Francesco Pardi



1 marzo 2022



Allegati :

certificati catastali storici di tutte le particelle

mappe catastali dei Fogli 20 e ●