

Geom. Alberto Bonfanti  
Via XX Settembre, 16  
56036 Palaia (Pi)  
Tel. 0587 731511  
alberto.bonfanti@geopec.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

n.202/2016 R.E.

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA ESTIMATIVA**

Palaia, 27.07.2017  
**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n.202/2016 R.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro

\* \* \* \* \*

Il geom. Alberto BONFANTI, consulente tecnico d'ufficio,

all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Giovanni ZUCCONI

\* \* \* \* \*

Nella procedura predetta la S.V. Ill.ma nominava CTU, per la valutazione dei beni immobili, il sottoscritto geom. Alberto Bonfanti, che prestava il giuramento di rito in data 16.03.2017 ed iniziava subito le operazioni peritali. Gli adempimenti espletati e, i dati desunti nel corso del sopralluogo e di altre indagini effettuate nella zona, nonché le ricerche compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali e Servizi Pubblicità Immobiliare, presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di San Miniato, unitamente alla determinazione del valore dei beni immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione in cui sono formulate le risposte puntuali ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E..

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

*Quesito n.1 - Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;*

Il CTU provvedeva a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto a



mezzo raccomandata A/R, nonché della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con l'invito altresì al debitore o all'eventuale detentore, di consentire la visita degli immobili oggetto della procedura (ved. All.15):

- al [redacted] quale debitore, a mezzo raccomandata AR del 17.05.2017 indirizzata al domicilio eletto giusta procura di cui al deposito presso il Tribunale di Pisa del 25.07.2016, e consegnata in data 19.05.2017; (ved. All.16)

- allo Studio Legale Avv. Stefano Giusti, quale legale rappresentante del creditore procedente, a mezzo raccomandata A/R del 17.05.2017, consegnata in data 24.05.2017; (ved. All.17)

- al sig. [redacted] quale comproprietario, a mezzo raccomandata AR del 17.05.2017, consegnata in data 19.05.2017; (ved. All.18A)

- al sig. [redacted] quale comproprietario, a mezzo raccomandata AR del 17.05.2017, consegnata in data 19.05.2017; (ved. All.18B)

- alla sig.ra [redacted] le comproprietaria, a mezzo raccomandata AR del 17.05.2017, consegnata in data 19.05.2017; (ved. All.18C)

- alla sig.ra [redacted] ale comproprietaria, a mezzo raccomandata AR del 17.05.2017, consegnata in data 19.05.2017; (ved. All.18D)

- alla sig.ra [redacted] quale comproprietaria, a mezzo raccomandata AR del 17.05.2017, consegnata in data 22.05.2017. (ved. All.18E)

\* \* \* \* \*

**Quesito n.2** - Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile



*pignorato ex art. 560 c.p.c.;*

A seguito della richiesta di differimento per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, inoltrata a mezzo posta elettronica dal procuratore legale dell'esecutato, il sottoscritto si rendeva disponibile ad un rinvio di dette operazioni ad una data successiva rispetto a quella comunicata alle parti, di cui al quesito precedente.

In virtù di quanto sopra, veniva concordata la data per il sopralluogo al giorno 27.06.2017. Nell'occasione, oltre al sottoscritto, erano presenti l'esecutato e la signora \_\_\_\_\_ qualità di rappresentante legale dell'Azienda agricola e agrituristica \_\_\_\_\_ tutrice di una parte dei beni in oggetto. I suddetti consentivano la visione degli immobili in prevalenza dall'esterno, al fine di verificarne le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di manutenzione, autorizzando altresì il sottoscritto nella circostanza ad eseguire le riprese fotografiche. (ved. All.14)

\* \* \* \* \*

**Quesito n.3** - Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria **nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

Dall'esame della certificazione ipotecaria e catastale si accerta che l'esecutato risulta proprietario dei seguenti beni immobili posti in comune di San Miniato: (ved. All. da 1 a 3)

- per la quota indivisa di 1/2: Catasto Fabbricati, fg.57, part.621, sub.4, 5, 6, 7, 8 e 9; Catasto Fabbricati, fg.57, part.214; Catasto Terreni, fg.57, part.506 e 622;

- per la quota indivisa di 1/3: Catasto Terreni, fg.58, part.62 e 63; Catasto



Fabbricati, fg.65, part.375, sub.4; Catasto Terreni, fg.65, part.206, 262, 103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270, 287, 289 e 290; Catasto Terreni, fg.78, part.170, 258, 24, 248, 249, 260, 261, 263, 264, 28, 287, 289, 291, 293, 61, 250, 251, 252, 253, 254, 255, e 256; Catasto Fabbricati, fg.79, part.248, sub.2, 3 e 4; Catasto Fabbricati, fg.79, part.272, sub.1; Catasto Terreni, fg.79, part.104, 111, 22, 223, 225, 227, 229, 231, 94, 95, 109, 110, 18, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 20, 200, 202, 205, 221, 23, 177, 25, 10, 11 e 249;

- per la quota indivisa di 1/6: Catasto Terreni, fg.78, part.130, 154, 245 e 246.

Mutazioni che hanno determinato l'attuale stato di diritto del bene

Dalla certificazione in atti, a partire dal ventennio anteriore alla data del verbale di pignoramento, si rilevano le seguenti trascrizioni che hanno determinato l'attuale stato di diritto dei beni: (ved. All.1)

a) Cronologia delle trascrizioni

- Relativamente ai beni identificati al C.F. fg.57 part.621 sub.4, 5, 6, 7, 8 e 9
- fg.57 part.214 - C.T. fg.57 part.506, 622 - fg.58 part.62, 63 - C.F. fg.65 part.375 sub.4 - C.T. fg.65 part.206, 262 - C.T. fg.78 part.250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 - C.T. fg.79 part.10, 11, 249 - C.F. fg.79 part.248 sub.2, 3, 4 - C.F. fg.79 part.272 sub.1 - C.T. fg.65 part.103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270 - C.T. fg.78 part.170, 258 - C.T. fg.78 part.130, 154, 245, 246, gli stessi sono pervenuti all'esecutato per titoli ultraventennali;
- Relativamente ai beni identificati al C.T. fg.65 part.287, 289, 290 - C.T. fg.78 part.287, 289, 291 - C.T. fg.79 part.109, 110, 18, 20, 23, 25, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221:



1) trascrizione n.10727 R.P. del 23.11.2001 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in forza della scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita notaio Leonardo Ruta del 26.10.2001 rep.n.92477; ai venditori i beni erano pervenuti in parte per titoli ultraventennali, ed in parte da trascrizione n.5906 R.P del 07.06.2002 in forza di dichiarazione di successione n.25 vol.859 presso l'Ufficio del Registro di Empoli, a seguito della morte di [redacted] venuta in data 26.04.1990, a favore di [redacted]

risulta trascritta

in data 07.10.2016 al n.10434 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] parte degli eredi, nascente da scrittura privata autenticata del 26.10.2001;

- Relativamente ai beni identificati al C.T. fg.78 part.24, 28, 61, 248, 249, 260, 261 263, 264 - C.T. fg.79 part.104, 111, 22, 223, 225, 227, 229, 231, 94, 95:

1) trascrizione n.6768 R.P. del 21.07.2001 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in forza di atto di compravendita del 10.07.2001 rep.n.91345; al venditore i beni erano pervenuti in parte per titoli ultraventennali, ed in parte da trascrizione n.1648 R.P del 07.03.1997 in forza di atto di compravendita Notaio Enrico Barone del 27.02.1997 rep.n.24828;

- Relativamente al bene identificato al C.T. fg.79 part.177:

1) trascrizione n.12262 R.P. del 05.12..2002 presso la Conservatoria dei

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Registri Immobiliari di Livorno in forza di atto di compravendita  
notaio Leonardo Ruta del 14.11.2002 rep.n.97600/15869; al venditore  
il bene era pervenuto per titoli ultraventennali.

\* \* \* \* \*

*Quesito n.4 - Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.*

I dati desumibili dalla certificazione catastale sono corrispondenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione n.7804 R.P. del 20/07/2016.

\* \* \* \* \*

*Quesito n.5 - Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Per semplificare la lettura della perizia, i beni oggetto della procedura vengono divisi in sette lotti:

**- lotto n.1:**

Descrizione dei beni:

In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la quota indivisa di 1/2 di unità abitativa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra, corredata di autorimessa e resede su tre lati.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via suddetta con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, e da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e di progetto, l'alloggio è composto a piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al



piano superiore, mentre al piano primo è composto da tre camere, bagno e due terrazzi.

Confini: Parrocchia dei Santi Ippolito e Cassiano con sede in Marzana di San Miniato, beni oggetto di procedura di cui al lotto 2, 4 e 5 s.s.a..

Il suddetto bene risulta catastalmente censito in giusto conto all'esecutato per la quota indivisa di proprietà pari a 1/2, al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato, con i seguenti identificativi:

fg.	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano	titolarità	indirizzo	
57	621	4	A/2	2	5,5 vani	427,50	T-1	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA	
57	621	5	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	75,14	T	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA	
57	621	1	Bene comune non censibile ai sub.4 e 5							

Provenienza dei beni:

I beni sono pervenuti all'esecutato per la rispettiva quota di 1/2:

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di dichiarazione di successione n.24 vol.139 a seguito della morte c. enuta in data 01.02.1963, trascritta il 31.08.1963 al n.4467 R.P.. Risulta trascritta in data 07.10.2016 al n.10433 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di .. .. . parte degli eredi, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004;

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di atto di compravendita Notaio Enrico Barone del 25.07.1991 rep.n.8632, trascritto il 05.08.1991 al n.5898R.P..

- **lotto n.2:**

Descrizione dei beni:

In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la quota indivisa di 1/2 di unità abitativa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra, corredata di autorimessa e due resedi.



L'unità immobiliare ha accesso dalla via suddetta con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, e da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e di progetto, l'alloggio è composto a piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore, mentre al piano primo è composto da tre camere, bagno e due terrazzi.

Confini: Parrocchia dei Santi Ippolito e Cassiano con sede in Marzana di San Miniato, beni oggetto di procedura di cui al lotto 1, 3 e 5 s.s.a..

Il suddetto bene risulta catastalmente censito in giusto conto all'esecutato per la quota di proprietà pari a 1/2, al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato, con i seguenti identificativi:

fg.	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano	titolarità	indirizzo	
57	621	7	A/2	2	6 vani	466,36	T-1	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA	
57	621	6	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	75,14	T	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA	
57	621	2	Bene comune non censibile ai sub.6 e 7							

Provenienza dei beni:

I beni sono pervenuti all'esecutato per la rispettiva quota di 1/2:

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di dichiarazione di successione n.24 vol.139 a seguito della morte di S .. .. venuta in data 01.02.1963, trascritta il 31.08.1963 al n.4467 R.P.. Risulta trascritta in data 07.10.2016 al n.10433 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di .. .. parte degli eredi, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004;

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di atto di compravendita Notaio Enrico Barone del 25.07.1991 rep.n.8632, trascritto il 05.08.1991 al n.5898R.P..



- lotto n.3:

Descrizione dei beni:

In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà indivisa per la quota di 1/2 di unità abitativa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra, corredata di autorimessa e resede su tre lati.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via suddetta con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, e da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e di progetto, l'alloggio è composto a piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore, mentre al piano primo è composto da due camere, locale armadi, bagno e due terrazzi.

Confini: Parrocchia dei Santi Ippolito e Cassiano con sede in Marzana di San Miniato, beni oggetto di procedura di cui al lotto 3 e 5 s.s.a..

Il suddetto bene risulta catastalmente censito in giusto conto all'esecutato per la quota di proprietà pari a 1/2, al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato, con i seguenti identificativi:

fg.	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano	titolarità	indirizzo	
57	621	8	A/2	2	5 vani	388,63	T-1	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA	
57	621	9	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	75,14	T	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA	
57	621	3	Bene comune non censibile ai sub.8 e 9							

Provenienza dei beni:

I beni sono pervenuti all'esecutato per la rispettiva quota di 1/2:

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di dichiarazione di successione n.24

vol.139 a seguito della morte di \_\_\_\_\_ lata

01.02.1963, trascritta il 31.08.1963 al n.4467 R.P.. Risulta trascritta in data



07.10.2016 al n.10433 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di  
da parte degli eredi, nascente da scrittura privata  
autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004;

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di atto di compravendita Notaio Enrico  
Barone del 25.07.1991 rep.n.8632, trascritto il 05.08.1991 al n.5898R.P..

**- lotto n.4:**

Descrizione del bene:

In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la  
quota indivisa di 1/2 di fabbricato per civile abitazione disposto su due piani  
fuori terra, corredato di resede circostante.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, da quanto rappresentato  
nello schema catastale, e dalla descrizione dell'atto di provenienza, il bene è  
composto a piano terra da loggia, ingresso e scala di accesso al piano primo,  
altro vano abitabile, locale di deposito, e autorimessa, mentre al piano primo  
è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, quattro  
camere e terrazzo.

Confini: Parrocchia dei Santi Ippolito e Cassiano con sede in Marzana di San  
Miniato, Via Bassa, beni oggetto di procedura di cui al lotto 1 e 5 s.s.a..

Il suddetto bene risulta catastalmente censito in giusto conto all'esecutato per  
la quota di proprietà pari a 1/2, al Catasto Fabbricati del Comune di San  
Miniato, con i seguenti identificativi:

fg.	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano	titolarità	indirizzo
57	214		A/4	5	9,5 vani	716,33	T-1	PROPRIETA' 1/2	VIA BASSA

Provenienza del bene:

Il bene è pervenuto all'esecutato per la rispettiva quota di 1/2:

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di dichiarazione di successione n.24  
vol.139 a seguito della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta in data

01.02.1963, trascritta il 31.08.1963 al n.4467 R.P.. Risulta trascritta in data

07.10.2016 al n.10433 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di

\_\_\_\_\_ a parte degli eredi, nascente da scrittura privata  
autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004;

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di atto di compravendita Notaio Enrico  
Barone del 25.07.1991 rep.n.8632, trascritto il 05.08.1991 al n.5898R.P..

- **lotto n.5:**

Descrizione dei beni:

In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la  
quota di indivisa 1/2 di terreno adibito in parte a strada privata, in parte a  
resede e in parte a orto, della superficie complessiva di ettari 00.89.90, con  
sovastante n.3 manufatti.

Confini: Rio Enzi, Parrocchia dei Santi Ippolito e Cassiano con sede in  
Marzana di San Miniato, beni oggetto di procedura di cui al lotto 1, 2, 3 e 4,  
via Bassa, C

Il suddetto bene risulta catastalmente censito in giusto conto all'esecutato per  
la quota di proprietà pari a 1/2, al Catasto Terreni del Comune di San  
Miniato, con i seguenti identificativi:

fg.	part.	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.	titolarità
57	506	SEMINATIVO	1	00.52.50	40.67	24.40	PROPRIETA' PER 1/2
57	622	SEMINATIVO ARBORATO	2	00.37.40	19.32	10.62	PROPRIETA' PER 1/2

Provenienza dei beni:



I beni sono pervenuti all'esecutato per la rispettiva quota di 1/2:

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di dichiarazione di successione n.24  
vol.139 a seguito della morte di enuta in data

01.02.1963, trascritta il 31.08.1963 al n.4467 R.P.. Risulta trascritta in data

07.10.2016 al n.10433 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di

parte degli eredi, nascente da scrittura privata  
autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004;

- in parte, per la quota di 1/4 in forza di atto di compravendita Notaio Enrico  
Barone del 25.07.1991 rep.n.8632, trascritto il 05.08.1991 al n.5898R.P..

**- lotto n.6:**

Descrizione dei beni:

In Comune di San Miniato, località Marzana, via Marzana, proprietà per la  
quota indivisa di 1/3 di terreno agricolo a giacitura collinare coltivato a  
seminativo, della superficie complessiva di ettari 00.15.70.

Confini:

Il suddetto bene risulta catastalmente censito in giusto conto all'esecutato per  
la quota di proprietà pari a 1/3, al Catasto Terreni del Comune di San  
Miniato, con i seguenti identificativi:

fg.	part.	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.	titolarità
58	62	SEMINATIVO	3	00.04.70	1.70	1.70	PROPRIETA' PER 1/3
58	63	SEMINATIVO	4	00.11.00	1.21	2.27	PROPRIETA' PER 1/3

Provenienza dei beni:

I beni sono pervenuti all'esecutato per la rispettiva quota di 1/3 in forza di  
atto di compravendita Notaio Alessandro Mattiangeli del 05.07.1977  
rep.n.7608, trascritto il 18.07.1977 al n.4153 R.P..



- lotto n.7:

Descrizione dei beni:

In Comune di San Miniato, località Cafaggio:

a) proprietà per la quota indivisa di 1/3 di azienda agricola e agrituristica composta da:

- terreni a giacitura collinare e di fondovalle a varia coltura della complessiva estensione catastale di ettari 47.28.11 o quanti siano formanti un corpo unico;

- n.2 fabbricati adibiti all'attività agrituristica:

- fabbricato a: fabbricato ricettivo disposto su due piani fuori terra costituito da n.5 unità abitative indipendenti;

- fabbricato b: fabbricato ricettivo disposto su due piani fuori terra costituito da reception, sala presentazione prodotti, servizi, cucina e sala somministrazione;

- piscina scoperta e locale tecnico con servizi;

- n.12 fabbricati adibiti all'attività agricola:

- fabbricato c: fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi;

- fabbricato d: capannone adibito a deposito attrezzi;

- fabbricato e: capannone adibito a deposito;

- fabbricato f: tettoia adibita a ricovero foraggio;

- fabbricato g: manufatto adibito a stalla e ricovero bestiame;

- fabbricato h: manufatto adibito a ricovero e deposito latte;

- fabbricato i: tettoia adibita a ricovero foraggio;

- fabbricato l: manufatto adibito a ricovero bestiame;

- fabbricato m: manufatto adibito a ricovero bestiame;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- fabbricato n: tettoia adibita a ricovero foraggio;
- fabbricato o: tettoia adibita a ricovero bestiame;
- fabbricato p: stalla adibita a ricovero bestiame.

b) proprietà per la quota indivisa di 1/6 di di terreni a giacitura collinare a varia coltura della complessiva estensione catastale di ettari 00.86.70.

s.s.a..

I suddetti beni risultano catastalmente censiti in giusto conto all'esecutato per la propria quota di proprietà con i seguenti identificativi:

**TERRENI:**

- Catasto Terreni del Comune di San Miniato:

fg.	part.	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.	titolarità
65	206	SEMINATIVO ARBORATO	3	00.08.00	2,75	1,57	PROPRIETA' PER 1/3
65	262	SEMINATIVO	3	03.27.20	118,29	84,49	PROPRIETA' PER 1/3
65	103	PASCOLO CESPUGLIATO	U	00.03.00	0,11	0,03	PROPRIETA' PER 1/3
65	389	AREA RURALE	-	00.00.25	-	-	PROPRIETA' PER 1/3
65	390	SEMINATIVO	4	05.09.71	92,61	123,48	PROPRIETA' PER 1/3
65	69	BOSCO CEDUO	4	00.11.80	0,49	0,18	PROPRIETA' PER 1/3
65	266	SEMINATIVO	2	00.10.50	5,42	3,80	PROPRIETA' PER 1/3
65	267	SEMINATIVO	3	00.40.50	14,64	10,46	PROPRIETA' PER 1/3
65	268	SEMINATIVO	3	00.82.70	29,90	21,36	PROPRIETA' PER 1/3
65	269	SEMINATIVO	3	00.33.80	12,22	8,73	PROPRIETA' PER 1/3
65	270	SEMINATIVO	3	00.75.10	27,15	19,39	PROPRIETA' PER 1/3
65	287	SEMINATIVO	3	03.05.80	110,55	78,97	PROPRIETA' PER 1/3
65	289	SEMINATIVO	2	00.10.50	5,42	3,80	PROPRIETA' PER 1/3
65	290	SEMINATIVO	2	00.07.80	4,03	2,82	PROPRIETA' PER 1/3
78	170	SEMINATIVO	3	00.43.65	15,78	11,27	PROPRIETA' PER 1/3
78	258	SEMINATIVO	4	01.18.30	18,33	24,44	PROPRIETA' PER 1/3
78	24	ULIVETO	4	00.42.40	4,38	6,57	PROPRIETA' PER 1/3
78	248	SEMINATIVO	3	00.37.90	13,70	9,79	PROPRIETA' PER 1/3
78	249	SEMINATIVO	3	03.77.40	136,44	97,46	PROPRIETA' PER 1/3
78	260	SEMINATIVO	3	01.11.75	40,40	28,86	PROPRIETA' PER 1/3
78	261	SEMINATIVO	3	03.77.40	164,71	117,65	PROPRIETA' PER 1/3
78	AA	SEMINATIVO	4	00.03.87	0,60	0,80	PROPRIETA' PER 1/3
	AB	ULIVETO	4	00.04.93	0,51	0,76	
78	264	ULIVETO	4	00.22.50	2,32	3,49	PROPRIETA' PER 1/3
78	AA	SEMINATIVO	3	00.87.00	31,45	22,47	PROPRIETA' PER 1/3
	AB	SEMIN. ARB.	5	02.20.00	17,04	22,72	



78	287		ULIVETO	4	00.17.40	1,80	2,70	PROPRIETA' PER 1/3
78	289		SEMINATIVO ARBORATO	4	00.00.02	0,01	0,00	PROPRIETA' PER 1/3
78	291		SEMINATIVO ARBORATO	4	00.01.30	0,20	0,23	PROPRIETA' PER 1/3
78	293		SEMINATIVO ARBORATO	4	01.77.90	27,56	32,16	PROPRIETA' PER 1/3
78	61		SEMINATIVO ARBORATO	3	00.31.20	11,28	6,45	PROPRIETA' PER 1/3
78	250		ULIVETO	4	00.91.20	9,42	14,13	PROPRIETA' PER 1/3
78	251		SEMINATIVO	3	01.26.80	45,84	32,74	PROPRIETA' PER 1/3
78	252		VIGNETO	2	00.26.70	14,48	14,48	PROPRIETA' PER 1/3
78	253		SEMINATIVO	3	00.18.00	6,51	4,65	PROPRIETA' PER 1/3
78	254		VIGNETO	2	00.39.00	21,15	21,15	PROPRIETA' PER 1/3
78	255		SEMINATIVO	3	00.21.50	7,77	5,55	PROPRIETA' PER 1/3
78	256		SEMINATIVO	3	00.88.70	32,07	22,90	PROPRIETA' PER 1/3
79	104		SEMINATIVO ARBORATO	4	00.09.10	1,41	1,64	PROPRIETA' PER 1/3
79	111		ULIVETO	3	00.01.30	0,23	0,27	PROPRIETA' PER 1/3
79	22		ULIVETO	3	00.29.00	5,24	5,99	PROPRIETA' PER 1/3
79	223		VIGNETO	3	00.17.90	6,01	5,55	PROPRIETA' PER 1/3
79	225	AA	VIGNETO	2	00.07.00	3,80	3,80	PROPRIETA' PER 1/3
		AB	SEMIN. ARB.	4	00.03.50	0,54	0,72	
79	227	AA	VIGNETO	2	00.14.00	7,59	7,59	PROPRIETA' PER 1/3
		AB	SEMIN. ARB.	4	00.02.60	0,40	0,47	
79	229	AA	VIGNETO	2	00.08.00	4,34	4,34	PROPRIETA' PER 1/3
		AB	SEMIN. ARB.	4	00.50.12	7,77	9,06	
79	231		SEMINATIVO ARBORATO	4	00.00.10	0,02	0,02	PROPRIETA' PER 1/3
79	94		ULIVETO	3	00.11.50	2,08	2,38	PROPRIETA' PER 1/3
79	95		ULIVETO	3	00.03.00	0,54	0,62	PROPRIETA' PER 1/3
79	109		SEMINATIVO	4	00.01.89	0,29	0,39	PROPRIETA' PER 1/3
79	110		SEMINATIVO	4	00.01.00	0,15	0,21	PROPRIETA' PER 1/3
79	18		FABBRICATO RURALE	-	00.03.90	-	-	PROPRIETA' PER 1/3
79	193		SEMINATIVO	3	00.16.40	5,93	4,23	PROPRIETA' PER 1/3
79	194		SEMINATIVO	3	00.09.20	3,33	2,38	PROPRIETA' PER 1/3
79	195		SEMINATIVO	3	00.26.40	9,54	6,82	PROPRIETA' PER 1/3
79	196		SEMINATIVO	3	00.17.50	6,33	4,52	PROPRIETA' PER 1/3
79	197		SEMINATIVO	3	00.30.00	10,85	7,75	PROPRIETA' PER 1/3
79	199		SEMINATIVO	3	00.01.20	0,43	0,31	PROPRIETA' PER 1/3
79	20		SEMINATIVO	4	00.20.35	3,15	4,20	PROPRIETA' PER 1/3
79	200		SEMINATIVO	3	00.02.30	0,83	0,59	PROPRIETA' PER 1/3
79	202		SEMINATIVO	3	00.07.80	31,74	22,67	PROPRIETA' PER 1/3
79	205		SEMINATIVO	4	00.00.01	0,01	0,00	PROPRIETA' PER 1/3
79	221	AA	ULIVETO	3	00.15.00	2,71	3,10	PROPRIETA' PER 1/3
		AB	SEMINATIVO	4	00.71.96	11,15	14,87	
79	23		SEMINATIVO	5	00.42.20	3,27	5,45	PROPRIETA' PER 1/3
79	177		SEMINATIVO	3	01.42.50	51,52	36,80	PROPRIETA' PER 1/3
79	25		SEMINATIVO	4	00.30.20	4,68	6,24	PROPRIETA' PER 1/3
79	10		BOSCO ALTO	3	00.05.70	0,15	0,06	PROPRIETA' PER 1/3
79	11		SEMINATIVO	4	00.47.40	7,34	9,79	PROPRIETA' PER 1/3
79	249		SEMINATIVO	3	02.47.60	89,51	63,94	PROPRIETA' PER 1/3
78	130		ULIVETO	4	00.45.70	4,72	7,08	PROPRIETA' PER 1/6
78	154	AA	SEMINATIVO	4	00.03.87	0,60	0,80	PROPRIETA' PER 1/6
		AB	ULIVETO	4	00.04.93	0,51	0,76	
78	245	AA	INCOLTO PROD.	U	00.03.29	0,25	0,12	PROPRIETA' PER 1/6
		AB	ULIVETO	4	00.18.91	1,95	2,93	
78	246		ULIVETO	2	00.10.00	3,36	2,58	PROPRIETA' PER 1/6

**FABBRICATI:**

- Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato:

fg.	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano	titolarità	indirizzo
65	375	4	D/10			11.784,00	T-1	PROPRIETA' 1/3	VIA CAFAGGIO
79	248	2	C/2	2	362 m <sup>2</sup>	747,83	T-1	PROPRIETA' 1/3	VIA CAFAGGIO
79	248	3	C/2	2	200 m <sup>2</sup>	413,17	T	PROPRIETA' 1/3	VIA CAFAGGIO
79	248	4	C/2	2	148 m <sup>2</sup>	305,74	T	PROPRIETA' 1/3	VIA CAFAGGIO

79	272	1	D/1		5.831,78	PROPRIETA' 1/3	VIA CORNIANO
----	-----	---	-----	--	----------	----------------	--------------

Provenienza dei beni:

I beni sono pervenuti all'esecutato:

- per la rispettiva quota di 1/3:

- relativamente ai beni identificati catastalmente al C.F. fg.65 part.375 sub.4 - C.T. fg.65 part.206, 262 - C.T. fg.78 part.250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 - C.T. fg.79 part.10, 11, 249 - C.F. fg.79 part.248 sub.2, 3, 4 - C.F. fg.79 part.272 sub.1: in parte, per la quota di 1/6 in forza di atto di compravendita Notaio Francesco Ebner del 22.12.1973 rep.n.1677, trascritto il 12.01.1974 al n.573 R.P.; ed in parte per la quota di di 1/6 in forza di atto di compravendita Notaio Francesco Ebner del 31.08.1976 rep.n.2824, trascritto il 15.09.1976 al n.4388 R.P.;
- relativamente ai beni identificati catastalmente al C.T. fg.65 part.103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270 - C.T. fg.78 part.170, 258 in forza di atto di compravendita Notaio Francesco Ebner del 16.12.1976 rep.n.2962, trascritto il 18.01.1977 al n.185 R.P.;
- relativamente ai beni identificati catastalmente al C.T. fg.65 part.287, 289, 290 - C.T. fg.78 part.287, 289, 291 - C.T. fg.79 part.109, 110, 18, 20, 23, 25, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di compravendita Notaio Leonardo Ruta del 26.10.2001 rep.n.92477, trascritto il 23.11.2001 al n.10727 R.P.;
- relativamente ai beni identificati al C.T. fg.78 part.24, 28, 61, 248,



249, 260, 261 263, 264 - C.T. fg.79 part.104, 111, 22, 223, 225, 227,  
229, 231, 94, 95, in forza di atto di compravendita Notaio Leonardo  
Ruta del 10.07.2001 rep.n.91345, trascritto il 21.07.2001 al n.6768  
R.P.;

- relativamente al bene identificato al C.T. fg.79 part.177, in forza di  
atto di compravendita Notaio Leonardo Ruta del 14.11.2002  
rep.n.97600/15869, trascritto il 05.12.2002 al n.12262 R.P.;

- per la rispettiva quota di 1/6:

- relativamente ai beni identificati al C.T. fg.78 part.130, 154, 245,  
246, in forza di atto di compravendita Notaio Francesco Ebner del  
02.02.1980, trascritto il 26.02.1980 al n.1333 R.P..

\* \* \* \* \*

*Quesito n.6 - Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Come riportato negli atti di compravendita, gli immobili in oggetto sono stati trasferiti con tutti i diritti ed accessori relativi, servitù attive e passive, se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovavano alla data di stipula dei contratti.

**Lotto n.1, 2 e 3:**

Nel corso del sopralluogo, l'esecutato informava che i beni sono occupati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato

alcun contratto.



**Lotto n.4:**

Nel corso del sopralluogo, l'esecutato informava che il bene è occupato dal medesimo insieme al proprio coniuge.

**Lotto n.5:**

Sui terreni identificati catastalmente nel Foglio 57, part.139, 227, è stata costituita servitù di metanodotto a favore di \_\_\_\_\_ rtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Andrea Jemma del 20.01.1994 rep.n.47254, trascritta il 15.02.1994 al n.1145 R.P..

Sui terreni identificati catastalmente nel Foglio 57, part.506, 577, è stata costituita servitù di posa di tubazioni per smaltimento delle acque bianche e nere in favore di \_\_\_\_\_ responsabilità limitata e servitù di installazione di impianto di fitodepurazione delle acque provenienti da dette tubazioni fognarie, in virtù di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Vincenzo Vettori del 09.06.2005 rep.n.40451/7285, trascritto il 23.06.2005 n.6819 R.P..

**lotto n.6:**

Il bene risulta libero.

**lotto n.7:**

Sul terreno identificato catastalmente nel Foglio 65, part.390, viene esercitata servitù di passo tramite strada di accesso ad altra proprietà contraddistinta dalla part.70, della quale non è stato rinvenuto alcun atto di costituzione.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di San Miniato, e da quanto riferito dai signori presenti al momento del



sopralluogo, i beni oggetto della procedura di cui al lotto n.7 sono occupati in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.02.2003, registrato presso l'Agenzia delle entrate - ufficio territoriale di San Miniato il 24.04.2003 al n.928 serie 3. Dall'interrogazione effettuata presso l'ufficio suddetto, non è desumibile la durata del contratto, ma esclusivamente il valore dichiarato pari a Euro 42.607,50. (ved. All.12)

\* \* \* \* \*

*Quesito n.7 - Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

Dalla certificazione in atti, escludendo le note esplicitate al successivo quesito n.8, risultano le seguenti ulteriori trascrizioni:

- Scrittura privata d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autentica Notaio Maria Rosaria Percuoco del 11.11.1981, rep.n.29236, trascritta il 20.11.1981 al n.7476 R.P., al fine di ottenere la concessione ad ampliare la cantina e costruire un fabbricato da adibirsi a ricovero attrezzi, fienile e porcilaia a servizio del fondo identificato catastalmente in San Miniato fg.65 part.68/a, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 103, 104, 105, 116, 117 – fg.78 part.1/a, 2, 3, 25, 26, 27/b, 108, 109, 27 – fg.79 part.8, 9, 10, 11, 17/b, 18, 22/b, 23, 24, 25, 26, 95/b, 104/b in parte, 108, 11/b, 112, col quale i contraenti si obbligavano per un periodo stabilito in dieci anni ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti nel piano di utilizzazione aziendale, a non modificare la destinazione d'uso della costruzione da realizzare, ed a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione l'intero fondo



agricolo;

- Atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autentica Notaio Maria Rosaria Percuoco del 13.05.1982 rep.n.31250, trascritto il 25.05.1982 al n.3382 R.P., al fine di ottenere la concessione ad ampliare gli annessi agricoli a servizio del fondo identificato catastalmente in San Miniato fg.65 part.8, 9, 10, 11 – fg.78 part.1, 2, 3, 12 – fg.79 part.75, 74, 73, 71, col quale i contraenti si obbligavano per un periodo stabilito in dieci anni ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti nel piano di utilizzazione aziendale, a non modificare la destinazione d'uso della costruzione da realizzare, ed a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione l'intero fondo agricolo;

- Scrittura privata d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autentica Notaio Sabrina Casarosa del 12.03.2004 rep.n.8263, trascritta il 17.03.2004 al n.2720 R.P., con la quale i contraenti si obbligavano a non mutare la destinazione d'uso delle autorimesse da realizzare e a non cederle separatamente dalle rispettive unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo pertinenziale (in catasto fg.57 part.139).

\* \* \* \* \*

***Quesito n.8** - Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.*

Dalla certificazione in atti, nel ventennio anteriore al pignoramento, a carico dell'esecutato, si rileva quanto segue: (ved. All.1 e 2)

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

a) Iscrizione di ipoteca giudiziaria n. 599 R.P. del 26.03.2012 presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno per la somma complessiva di Euro 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa del 22.03.2012 repertorio n.434 a favore di .....

con sede in Verona, sui seguenti beni posti nel Comune di San

Miniato: quota di 1/2 C.F. fg.57 part.214, part.621 sub.4, 5, 6, 7, 8, 9

- C.T. fg.57 part.506, 622 - quota di 1/3 C.T. fg.58 part.62, 63 - C.T.

fg.65 part.206, 262, 266, 267, 268, 269, 270, 69, 103 389, 390, 287,

289, 290 - C.T. fg.78 part.250, 251 252, 253, 254, 255, 256, 170, 258,

24, 28, 61, 248, 249, 261, 263, 264, 287, 289, 291, 293 - C.T. fg.79

part.10, 11, 249, 22, 94, 95, 104, 111, 18, 20, 23, 25, 109, 110, 193,

194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, 223, 225, 227, 229, 231,

177 - C.F. fg.65 part.375 sub.4 - C.F. fg.79, part. 248, sub.2, 3, 4 -

quota di 1/6 C.T. fg.78, part.130, 154, 245, 246.

- b) Iscrizione di ipoteca giudiziaria n. 310 R.P. del 23.02.2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno per la somma complessiva di Euro 400.000,00 (Euro quattrocentomila/00), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa del 14.02.2015 repertorio n.145/2015 a favore di .....

..... sede in Siena, sui beni oggetto di procedura;

#### *TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

- a) Trascrizione n.12300 R.P. del 14.12.2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno a favore di "Tribunale di Pisa" in forza del verbale di ordinanza di sequestro preventivo penale del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



11.12.2009 rep.n.1831/9, sui seguenti beni posti nel Comune di San Miniato: quota di 1/2 C.F. fg.57, part.621, sub.4, 5, 6, 7, 8, 9, part.214 - quota di 1/3 C.F. fg.65 part.375 sub.2 (così in nota), fg.79 part.248, sub.2, 3, 4;

b) Trascrizione n.7804 R.P. del 20.07.2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno a favore di \_\_\_\_\_ a forza del verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Pisa del 04.07.2016 repertorio n.5755/2016, sui beni oggetto di procedura.

\* \* \* \* \*

**Quesito n.9** - Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

*In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare.*

**Riferimenti edilizi autorizzativi dei beni:**

Le ricerche effettuate presso l'Archivio Storico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Miniato, hanno consentito di accertare che per i beni immobili oggetto della procedura, risulta quanto segue:

**- lotti n.1, 2 e 3:**

Il fabbricato al cui interno sono situati i beni, è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n.247 del 25/05/2004, successive varianti n.165 del



10/03/2005, n.73 del 02/02/2006, n.7 del 08/01/2007 e n.722 del 16/11/2007,  
comunicazione di fine lavori prot.n.2247 del 28/01/2008 e Attestazione di  
agibilità prot.n.3767 del 11/02/2008.

*a) Stato dei luoghi / licenze-autorizzazioni edilizie / elaborati catastali*

Per quanto potuto esaminare nel corso del sopralluogo, assumendo come  
riferimento gli elaborati grafici delle pratiche edilizie richiamate in  
precedenza, con riferimento alla mappa catastale, all'elaborato planimetrico e  
alla planimetria catastale, non sono state accertate difformità.

**- lotto n.4:**

Fabbricato antecedente il 01/09/1967 per il quale non risultano  
provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi, né alcuna  
dichiarazione/attestazione di abitabilità/agibilità;

*a) Stato dei luoghi / licenze-autorizzazioni edilizie / elaborati catastali*

Per quanto potuto esaminare nel corso del sopralluogo, assumendo come  
riferimento lo schema catastale, con riferimento alla mappa e allo schema  
catastale, non sono state accertate difformità.

**- lotto n.5:**

Terreno agricolo con presenza di n.3 manufatti;

*a) Stato dei luoghi / licenze-autorizzazioni edilizi / elaborati catastali*

Per quanto potuto esaminare nel corso del sopralluogo, per i manufatti  
presenti non risultano provvedimenti autorizzativi né alcuna  
rappresentazione catastale.

**- lotto n.6:**

Terreno agricolo privo di manufatti.



- lotto n.7:

- Fabbricato a: casa colonica di vecchia costruzione restaurata con licenza edilizia n.428 del 27/07/1973, oggetto di modifiche interne con pratica edilizia n.375 del 06/05/1985 e successivo rinnovo n.134 del 13/02/1992, legittimato con D.I.A. n.237 del 22/03/2001 e variante n.78 del 30/01/2003 per realizzazione di tre appartamenti per agriturismo e due per i conduttori, comunicazione di fine lavori prot.n.13147 del 03/05/2004 e Attestazione di agibilità prot.n.6160 del 26/02/2005;

Il fabbricato risulta censito come fabbricato di valore architettonico-ambientale nelle schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale, con scheda n.100 dell'allegato 3 del Regolamento Urbanistico.

- Fabbricato b: edificio di vecchia costruzione oggetto di lavori di cui alla C.E. n.798 del 04/12/1981, varianti n.232 del 27/03/1984 e n.195 del 01/02/1992, e D.I.A. n.89 del 16/02/2011 per la costruzione di copertura su terrazza;
- piscine: manufatti costruiti con pratica edilizia n.210 del 12/03/2004;
- Fabbricato c: edificio di vecchia costruzione oggetto di autorizzazione edilizia n.467 del 08/01/1992;
- Fabbricato d: capannone costruito con C.E.798 del 04/12/1981 e successive varianti n.232 del 27/03/1984 e n.195 del 01/02/1992;
- Fabbricato e: capannone costruito con C.E.798 del 04/12/1981 e successive varianti n.232 del 27/03/1984 e n.195 del 01/02/1992;
- Fabbricati f, g, h, i, l, m, n, o, p: edifici di recente costruzione per i



quali non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi.

Per i fabbricati suddetti, è stata inoltrata presso il Comune di San Miniato in data 24/05/2016 richiesta di sanatoria con pratica edilizia n.340/2016. A seguito di richiesta di integrazione del 29/08/2016 prot.n.26422 del Settore 3 Servizi Tecnici del Comune di San Miniato, in data 29/09/2016 prot.29588 è stata inoltrata parte della documentazione mancante. Alla data delle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, la pratica suddetta risultava ancora sospesa in attesa di integrazione della documentazione richiesta.

*a) Stato dei luoghi / licenze-autorizzazioni edilizie*

Per quanto potuto esaminare nel corso del sopralluogo, assumendo come riferimento gli elaborati grafici delle pratiche edilizie richiamate in precedenza, sono state accertate le seguenti difformità:

- Fabbricato a: modifica prospettica per chiusura di finestra a piano terra, e per opere interne;
- Fabbricato b: modifiche interne a piano primo;
- Fabbricato c: mancata demolizione di porzione esistente;
- Fabbricato d: modifiche prospettiche;
- Fabbricato e: modifiche prospettiche e interne;
- Fabbricati f, g, h, i, l, m, n, o, p: edificati senza titolo autorizzativo.

*b) Stato dei luoghi / elaborati catastali*

Con riferimento alla mappa catastale, all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, è stato rilevato quanto segue:

- Fabbricato a: modifica prospettica per chiusura di finestra a piano terra, e



per opere interne;

- Fabbricato b: modifiche interne a piano primo;

- Fabbricato c: conforme;

- Fabbricato d: conforme;

- Fabbricato e: modifica interna;

- Fabbricati f, g, h, i, l, m, n, o, p: fabbricati non presenti in mappa e privi di planimetria,

Sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre le variazioni per gli aggiornamenti catastali presso l'ufficio di competenza.

***Segnalazione e sanabilità opere abusive:***

Come evidenziato ai punti precedenti, relativamente alle verifiche di sanabilità per le difformità riscontrate sui beni oggetto della procedura, a seguito del colloquio tenuto con i tecnici del Comune di San Miniato, è emerso quanto segue:

- **lotti n.1, 2, 3 e 4:**

Nessuna difformità riscontrata.

- **lotto n.5:**

Relativamente ai manufatti presenti, per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo, allo stato attuale non vi è possibilità di sanatoria, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover procedere alla loro demolizione e/o rimozione.

Il costo per la demolizione dei medesimi, comprensivo di smaltimento e spese accessorie è stimabile in Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

- **lotto n.6:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Nessuna difformità riscontrata.

**- lotto n.7:**

Alla data di accesso presso gli uffici comunali risultava in stato sospeso la richiesta di sanatoria richiamata precedentemente, in attesa di integrazione della documentazione mancante.

I costi relativi alla definizione della sanatoria comprensivi di contributi di concessione e costruzione, sanzioni, onorari, spese tecniche e amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00).

***Destinazione urbanistica dei terreni:***

In base al Regolamento Urbanistico vigente, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Edilizia Privata del Comune di San Miniato, la destinazione urbanistica dei beni oggetto della procedura è la seguente: *(ved. All.11)*

- fg.57 part.214, 621: U.T.O.E. n.5 - Borghi interni - «*Ambiti della trasformazione ordinaria – Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale*»;

- fg.57 part.622: U.T.O.E. n.5 - Borghi interni - parte in «*Ambiti della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale*», parte in «*Aree periurbane*»;

- fg.57 part.506, fg.65 part.375, 206, 262, 266, 267, 268, 269, 270, 287, 289, 290, 289: Territorio rurale «*Ambito del territorio rurale – Ec “Colline Interne”*»;

- fg.65 part.69, 390: Territorio rurale «*Ambito del territorio rurale - Ec*



“Colline Interne”», parte in «Reti ambientali - Aree di crinale»;

- fg.65 part.103: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», e «Reti ambientali - Aree di crinale».

- fg.79 part.248, 11, 18, 20, 22, 23, 25, 94, 95, 110, 111, 177, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 249: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Ec “Colline Interne”»;

- fg.58 part.62: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Colle di San Miniato sud», parte in «Reti infrastrutturali - Viabilità esistente»;

- fg.58 part.63: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Colle di San Miniato sud»;

- fg.78 part.263: Territorio rurale parte in «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», di cui parte in «Reti ambientali - Aree di crinale», parte in «Reti infrastrutturali - Viabilità esistente»;

- fg.78 part.293, 264, 130, 246, 28: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», di cui parte in «Reti ambientali - Aree di crinale»;

- fg.78 part.24, 287, 291: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», e «Reti ambientali - Aree di crinale»;

- fg.78 part.61, 154, 170, 245, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 260, 261, 289: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”».

\* \* \* \* \*

**Quesito n.10** - La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



I beni oggetto della procedura non risultano gravati da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sui beni immobili in oggetto è di proprietà conformemente alla propria quota indivisa, e non di natura concessoria derivante dai suddetti titoli.

\* \* \* \* \*

*Quesito n.11 - L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

I beni oggetto della procedura non fanno parte di un condominio.

Presso la Conservatoria di Pisa, oltre quanto indicato al precedente punto 8, sui beni pignorati non risultano ulteriori trascrizioni per procedimenti in corso.

\* \* \* \* \*

*Quesito n.12 - Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.*

I beni oggetto della procedura, di proprietà dell'esecutato ciascuno per la propria quota indivisa, non sono gravati da usufrutto.

**- lotto n.1:**

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Marzana, via



Bassa, proprietà per la quota indivisa di 1/2 di unità abitativa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra, corredata di autorimessa e resede su tre lati.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via suddetta con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, e da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e di progetto, l'alloggio è composto a piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore, mentre al piano primo è composto da tre camere, bagno e due terrazzi.

b) strutture: Il fabbricato al cui interno è compreso il bene oggetto della procedura, ha una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con tamponamenti in muratura a blocchi di laterizio e copertura del tipo a falda in tegole di laterizio.

c) finiture e impianti: L'alloggio ha portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno e persiane in legno. L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme in data 14/01/2008. L'impianto termico è del tipo autonomo, dichiarato conforme in data 23/01/2008. Il bene risulta inoltre dotato di impianto di allarme e tv-sat.

d) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, per quanto potuto visionare dall'esterno, il bene presentava un buono stato di conservazione.

e) consistenza: (Sc:superficie commerciale; Coeff:coefficiente ragguaglio)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti presso l'archivio comunale, nonché



dalla planimetria catastale:

*piano terra* Sc: 51,00 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 51,00 m<sup>2</sup>

*piano primo* Sc: 62,61 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 62,61 m<sup>2</sup>

*terrazzi* Sc: 9,12 m<sup>2</sup> Coeff: 30% Sragg: 2,74 m<sup>2</sup>

*autorimessa* Sc: 17,60 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 8,80 m<sup>2</sup>

*resede* Sc: 680 m<sup>2</sup> Coeff: 10% - 2% Sragg: 22,69 m<sup>2</sup>

Le superfici ragguagliate, sommate tra loro, determinano la superficie convenzionale (*Sconv*):

$$S_{conv} = 51,00 + 62,61 + 2,74 + 8,80 + 22,69 = 147,84 \text{ m}^2$$

**- lotto n.2:**

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la quota indivisa di 1/2 di unità abitativa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra, corredata di autorimessa e due resedi.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via suddetta con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, e da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e di progetto, l'alloggio è composto a piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore, mentre al piano primo è composto da tre camere, bagno e due terrazzi.

b) strutture: Il fabbricato al cui interno è compreso il bene oggetto della procedura, ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, con tamponamenti in muratura a blocchi di laterizio e copertura del



tipo a falda in tegole di laterizio.

c) finiture e impianti: L'alloggio ha portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno e persiane in legno. L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme in data 14/01/2008. L'impianto termico è del tipo autonomo, dichiarato conforme in data 23/01/2008. Il bene risulta inoltre dotato di impianto di allarme e tv-sat.

d) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, per quanto potuto visionare dall'esterno, il bene presentava un buono stato di conservazione.

e) consistenza: (Sc:superficie commerciale; Coeff:coefficiente ragguglio)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti presso l'archivio comunale, nonché dalla planimetria catastale:

piano terra Sc: 48,87 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 48,87 m<sup>2</sup>

piano primo Sc: 60,49 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 60,49 m<sup>2</sup>

terrazzi Sc: 8,84 m<sup>2</sup> Coeff: 30% Sragg: 2,65 m<sup>2</sup>

autorimessa Sc: 17,60 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 8,80 m<sup>2</sup>

resedi Sc: 144 m<sup>2</sup> Coeff: 10% - 2% Sragg: 11,63 m<sup>2</sup>

Le superfici raggugliate, sommate tra loro, determinano la superficie convenzionale (Sconv):

$$S_{conv} = 48,87 + 60,49 + 2,65 + 8,80 + 11,63 = 132,44 \text{ m}^2$$

- lotto n.3:

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà indivisa per la quota di 1/2 di unità abitativa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra, corredata di autorimessa e resede



su tre lati.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via suddetta con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, e da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e di progetto, l'alloggio è composto a piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore, mentre al piano primo è composto da due camere, locale armadi, bagno e due terrazzi.

b) strutture: Il fabbricato al cui interno è compreso il bene oggetto della procedura, ha una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con tamponamenti in muratura a blocchi di laterizio e copertura del tipo a falda in tegole di laterizio.

c) finiture e impianti: L'alloggio ha portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno e persiane in legno. L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme in data 14/01/2008. L'impianto termico è del tipo autonomo, dichiarato conforme in data 23/01/2008. Il bene risulta inoltre dotato di impianto di allarme e tv-sat.

d) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, per quanto potuto visionare dall'esterno, il bene presentava un buono stato di conservazione.

e) consistenza: (Sc:superficie commerciale; Coeff:coefficiente ragguaglio)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti presso l'archivio comunale, nonché dalla planimetria catastale:

piano terra Sc: 49,96 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 49,96 m<sup>2</sup>



<i>piano primo</i>	<i>Sc: 62,45 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 100%</i>	<i>Sragg: 62,45 m<sup>2</sup></i>
<i>terrazzi</i>	<i>Sc: 8,90 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 30%</i>	<i>Sragg: 2,67 m<sup>2</sup></i>
<i>autorimessa</i>	<i>Sc: 18,90 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 50%</i>	<i>Sragg: 9,45 m<sup>2</sup></i>
<i>resede</i>	<i>Sc: 518 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 10% - 2%</i>	<i>Sragg: 19,35 m<sup>2</sup></i>

Le superfici ragguagliate, sommate tra loro, determinano la superficie convenzionale (*Sconv*):

$$S_{conv} = 49,96 + 62,45 + 2,67 + 9,45 + 19,35 = 143,88 \text{ m}^2$$

**- lotto n.4:**

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la quota indivisa di 1/2 di fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, corredato di resede circostante avente accesso dalla via suddetta.

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, da quanto rappresentato nello schema catastale, e dalla descrizione dell'atto di provenienza, il bene è composto a piano terra da loggia, ingresso e scala di accesso al piano primo, altro vano abitabile, locale di deposito, e autorimessa, mentre al piano primo è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, quattro camere e terrazzo.

b) strutture: Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di laterizio e copertura del tipo a falda in tegole di laterizio.

c) finiture e impianti: Il bene ha portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno e persiane in legno. Il fabbricato è provvisto di impianto termico, elettrico, allarme, tv-sat e condizionamento.

d) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, per quanto potuto



visionare dall'esterno, il bene presentava un normale stato di conservazione.

e) consistenza: (Sc:superficie commerciale; Coeff:coefficiente ragguglio)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dalla rielaborazione dello schema catastale e da foto aeree:

<i>piano terra</i>	<i>Sc: 84,36 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 100%</i>	<i>Sragg: 84,36 m<sup>2</sup></i>
<i>piano primo</i>	<i>Sc: 221,42 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 100%</i>	<i>Sragg: 221,42 m<sup>2</sup></i>
<i>loggia</i>	<i>Sc: 4,50 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 35%</i>	<i>Sragg: 1,58 m<sup>2</sup></i>
<i>terrazzo</i>	<i>Sc: 18,00 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 30%</i>	<i>Sragg: 5,40 m<sup>2</sup></i>
<i>autorimessa</i>	<i>Sc: 105,60 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 50%</i>	<i>Sragg: 52,80 m<sup>2</sup></i>
<i>loc. di sgombero</i>	<i>Sc: 55,86 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 50%</i>	<i>Sragg: 27,93 m<sup>2</sup></i>
<i>resede</i>	<i>Sc: 730 m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff: 10% - 2%</i>	<i>Sragg: 39,06 m<sup>2</sup></i>

Le superfici raggugliate, sommate tra loro, determinano la superficie convenzionale (*Sconv*):

$$S_{conv} = 84,36 + 221,42 + 1,58 + 5,40 + 52,80 + 27,93 + 39,06 = 432,55 \text{ m}^2$$

**- lotto n.5:**

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Marzana, via Bassa, proprietà per la quota indivisa di 1/2 di terreno avente accesso dalla via suddetta, con sovrastante n.3 manufatti per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

b) caratteristiche del bene: Il terreno è collocato ad un'altezza media di 45 metri sul livello del mare.

Il terreno, formato da depositi alluvionali di pianura con prevalenza di argille, limi, sabbie e ghiaie, risulta alquanto fertile e idoneo per le coltivazioni ortive e erbacee tipiche della zona.



c) uso del suolo: Il terreno è adibito in parte a strada con manto in asfalto, in parte a resede in terra battuta, ed in parte coltivato a orto.

d) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, per quanto potuto visionare dall'esterno, il bene presentava un buono stato di conservazione.

d) consistenza:

Superficie catastale	Ha	00.89.90
di cui:		
a strada	Ha	00.03.10
a resede	Ha	00.38.41
a orto	Ha	00.47.71
tare	Ha	00.00.68

**- lotto n.6:**

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Marzana, via Marzana, proprietà per la quota indivisa di 1/3 di terreno agricolo a giacitura collinare digradante verso sud, avente accesso dalla via suddetta.

b) caratteristiche del bene: Il terreno è collocato ad un'altezza media compresa tra i 60 metri ed i 75 metri sul livello del mare.

Il terreno, formato prevalentemente da sabbie argillose, risulta mediamente fertile e idoneo per le coltivazioni arboree ed erbacee tipiche della zona.

c) uso del suolo: Il terreno è coltivato a seminativo.

d) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, il bene presentava un normale stato di conservazione.

c) consistenza:

Superficie catastale	Ha	00.15.70
----------------------	----	----------

**- lotto n.7:**

a) Descrizione del bene: In Comune di San Miniato, località Cafaggio:

- proprietà per la quota indivisa di 1/3 di azienda agricola e agrituristica



composta da terreni a giacitura collinare e di fondovalle a varia coltura formanti un unico corpo della complessiva estensione catastale di ettari 47.28.11 o quanti siano, con sovrastante n.1 fabbricato ricettivo disposto su due piani fuori terra costituito da n.5 unità abitative indipendenti, n.1 fabbricato ricettivo disposto su due piani fuori terra costituito da reception, sala presentazione prodotti, servizi, cucina e sala somministrazione, n.2 piscine scoperte, e n.12 fabbricati strumentali all'attività agricola adibiti a deposito macchine e attrezzi, ricovero foraggio e bestiame; compreso la proprietà per la quota indivisa di 1/6 di di terreni a giacitura collinare della complessiva estensione catastale di ettari 00.86.70.

b) TERRENI:

b.1) caratteristiche dei terreni: L'area in cui ricadono i terreni, ha come elemento paesaggistico prevalente quello collinare con colline dolci ed incisioni vallive poco pronunciate. I terreni agricoli sono collocati ad altitudini medie comprese tra i 60 metri ed i 160 metri sul livello del mare.

I terreni di fondovalle sono formati in prevalenza da depositi alluvionali di sabbie e ghiaie, mentre i terreni collinari sono caratterizzati da argille e sabbie con la presenza frequente di macrofossili. Nel complesso, trattasi di terreni mediamente fertili, idonei per le coltivazioni arboree ed erbacee tipiche della zona quali cereali, leguminose, foraggere, vigneti, frutteti ed oliveti. I terreni a fondovalle sono attraversati in direzione sud-nord dal rio di Cafaggio confluyente nel torrente Egola.

b.2) uso del suolo: Le aree agricole sono coltivate principalmente a seminativo semplice e seminativo arborato frammisto a piante di ulivo, ed



utilizzate per la produzione di cereali in rotazione con colture foraggere. Le superfici investite a vigneto sono comprese in zona Chianti, con prevalenza di vitigni di varietà Sauvignon e Merlot. Le uve raccolte sono trasformate presso una cantina di altra proprietà, dove vengono imbottigliate e etichettate per essere commercializzate all'interno dell'azienda. Le superfici investite a oliveto sono caratterizzate da piante ben sviluppate, allevate a vaso policonico tradizionale toscano. Le olive raccolte vengono lavorate presso un frantoio di altra proprietà, l'olio prodotto viene venduto all'interno dell'azienda. Le aree a bosco sono di tipo misto, caratterizzate da piante spontanee che hanno subito tagli negli ultimi anni. A ridosso dei cigli delle strade e lungo le sponde dei fossi campestri, si rileva la presenza di piccoli canneti ed altri tipi di vegetazione riparia formata da cespugli e arbusti perenni.

b.3) viabilità: I terreni sono sufficientemente serviti da strade comunali con fondo in asfalto, oltre che da strade vicinali e viabilità di servizio interna all'azienda agricola con fondo in terra battuta. L'azienda dista circa 6 km dal centro abitato di San Miniato, e circa 12 km dalla S.G.C. FI-PI-LI.

b.4) superfici aziendali: Con sufficiente approssimazione, la ripartizione dei terreni, ricostruita dai dati desumibili da Artea (Azienda Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura), con sovrapposizione delle mappe catastali, previo controllo in situ effettuato nel corso del sopralluogo, risulta la seguente:

- terreni in proprietà per la quota indivisa di 1/3:

terreni a seminativo:      ha 31.99.77

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



terreni a vigneto: ha 4.17.14  
terreni a oliveto: ha 2.01.00  
terreni a bosco: ha 0.62.32  
terreni a pascolo: ha 4.01.67  
superfici non coltivate: ha 4.69.88

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*- terreni in proprietà per la quota indivisa di 1/6:*

terreni a seminativo: ha 0.03.26  
terreni a oliveto: ha 0.38.67  
terreni a pascolo: ha 0.43.84

b.5) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, i terreni presentavano un buono stato di manutenzione.

c) FABBRICATI ATTIVITA' AGRITURISTICA:

c.1) strutture: I fabbricati hanno una struttura in muratura di laterizio, con solai in legno e laterizio e copertura del tipo a falda con manto in laterizio.

c.2) finiture e impianti: I fabbricati hanno pavimenti in parte in cotto e in parte in ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno provvisti di doppio vetro, persiane in legno, porte interne in legno, e marciapiede perimetrale. I fabbricati risultano dotati di impianto elettrico, termico, di condizionamento, tv-sat, tutti del tipo sottotraccia e in buono stato di conservazione.

L'area riservata alle piscine è caratterizzata da una piscina principale a vasca rettangolare di dimensioni m.8 x m.16, e da un'altra piscina di forma circolare del diametro m.5 riservata ai bambini. Entrambe le piscine sono del tipo interrato collegate a impianto di filtrazione, con rivestimenti in telo pvc,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



bordo perimetrale in cemento e pavimentazione circostante in masselli autobloccanti.

c.3) stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, per quanto potuto visionare, i beni immobili nel loro complesso presentavano un buono stato di manutenzione.

c.4) consistenza: (Sc:superficie commerciale; Coeff:coefficiente ragguaglio)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti presso l'archivio comunale, previo controllo in situ:

Fabbricato a:

unità ricettive piano terra:	Sc: 227,81 m <sup>2</sup>	Coeff: 100%	Sragg: 227,81 m <sup>2</sup>
unità ricettive piano 1°:	Sc: 208,70 m <sup>2</sup>	Coeff: 100%	Sragg: 208,70 m <sup>2</sup>
loggia:	Sc: 9,70 m <sup>2</sup>	Coeff: 40%	Sragg: 3,88 m <sup>2</sup>
scala esterna:	Sc: 10,45 m <sup>2</sup>	Coeff: 20%	Sragg: 2,09 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			Totale: 442,48 m <sup>2</sup>

Fabbricato b:

sale e servizi piano terra:	Sc: 200,80 m <sup>2</sup>	Coeff: 100%	Sragg: 200,80 m <sup>2</sup>
magazzino piano terra:	Sc: 36,00 m <sup>2</sup>	Coeff: 60%	Sragg: 21,60 m <sup>2</sup>
sala e cucina piano 1°:	Sc: 111,75 m <sup>2</sup>	Coeff: 100%	Sragg: 111,75 m <sup>2</sup>
terrazza coperta piano 1°:	Sc: 99,50 m <sup>2</sup>	Coeff: 50%	Sragg: 49,75 m <sup>2</sup>
scala esterna:	Sc: 12,30 m <sup>2</sup>	Coeff: 20%	Sragg: 2,46 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			Totale: 386,36 m <sup>2</sup>

Area piscine:

vasca rettangolare:	Sc: 128,00 m <sup>2</sup>	Coeff: 40%	Sragg: 51,20 m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------------	------------	-----------------------------



vasca circolare:	Sc: 19,65 m <sup>2</sup>	Coeff: 40%	Sragg: 7,86 m <sup>2</sup>
locale tecnico:	Sc: 19,80 m <sup>2</sup>	Coeff: 25%	Sragg: 4,95 m <sup>2</sup>
area pavimentata:	Sc: 350,00 m <sup>2</sup>	Coeff: 10%	Sragg: 35,00 m <sup>2</sup>
			Totale: 99,01 m <sup>2</sup>

Resede:

aree a verde: Sc: 633,00 m<sup>2</sup> Coeff: 10% Sragg: 63,30 m<sup>2</sup>

Le superfici ragguagliate, sommate tra loro, determinano la superficie convenzionale (*Sconv*):

$$Sconv = 442,48 + 386,36 + 99,01 + 63,30 = 991,15 m^2$$

d) FABBRICATI ATTIVITA' AGRICOLA:

d.1) strutture:

d.1.1) *Fabbricato c*: Immobile di un piano fuori terra adibito a deposito macchine e attrezzi, con struttura in parte muratura di laterizio e in parte in calcestruzzo, con copertura del tipo a falde inclinate in parte in tegole e in parte in pannelli di fibrocemento.

d.1.2) *Fabbricato d*: Immobile di un piano fuori terra adibito a deposito attrezzi, con struttura in acciaio, tamponamenti in calcestruzzo, e copertura in pannelli di fibrocemento, e pavimentazione in cemento.

d.1.3) *Fabbricato e*: Immobile di un piano fuori terra adibito a deposito, con struttura in acciaio, tamponamenti in calcestruzzo, e copertura in pannelli di fibrocemento.

d.1.4) *Fabbricato f*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero foraggio, con struttura in parte in acciaio e in parte in calcestruzzo, e copertura in pannelli di fibrocemento.



d.1.5) *Fabbricato g*: Immobile di un piano fuori terra adibito a stalla e ricovero animali, con struttura in parte in legno e in parte in acciaio, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.6) *Fabbricato h*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero, con struttura in acciaio, tamponamenti in calcestruzzo, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.7) *Fabbricato i*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero foraggio, con struttura in legno e metallo, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.8) *Fabbricato l*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero animali, con struttura in legno, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.9) *Fabbricato m*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero animali, con struttura in legno, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.10) *Fabbricato n*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero foraggio, con struttura in legno e acciaio e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.11) *Fabbricato o*: Immobile di un piano fuori terra adibito a ricovero bestiame, con struttura in legno, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.1.12) *Fabbricato p*: Manufatto di un piano fuori terra adibito a ricovero bestiame, con struttura in legno, e copertura in pannelli a sandwich in metallo.

d.2) finiture e impianti:

d.2.1) *Fabbricato c*: Il fabbricato ha pavimentazione in cemento, infissi in



metallo, impianto elettrico e idrico.

d.2.2) *Fabbricato d*: Il fabbricato ha pavimentazione in cemento, infissi in metallo, e impianto elettrico.

d.2.3) *Fabbricato e*: Il fabbricato ha pavimentazione in cemento, infissi in metallo, e impianto elettrico

d.2.4) *Fabbricato f*: Tettoia priva di finiture e impianti.

d.2.5) *Fabbricato g*: Il fabbricato ha pavimentazione in cemento, pareti in legno, infissi in legno, recinzioni in metallo, impianto elettrico e idrico.

d.2.6) *Fabbricato h*: Il fabbricato ha pavimentazione in cemento liscio, infissi in metallo, e impianto elettrico.

d.2.7) *Fabbricato i*: Tettoia priva di finiture e impianti.

d.2.8) *Fabbricato l*: Il fabbricato ha pavimentazione in cemento, pareti in legno, infissi in legno, impianto elettrico e idrico.

d.2.9) *Fabbricato m*: Tettoia priva di finiture e impianti.

d.2.10) *Fabbricato n*: Tettoia priva di finiture e impianti.

d.2.11) *Fabbricato o*: Tettoia priva di finiture e impianti.

d.2.12) *Fabbricato p*: Manufatto con pareti in legno, impianto elettrico e idrico.

d.3) stato di manutenzione:

Alla data del sopralluogo, i beni immobili presentavano un normale stato di manutenzione.

d.4) consistenza: (Sc:superficie commerciale; Coeff:coefficiente ragguaglio)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti presso l'archivio



comunale, nonché da misurazioni dirette effettuate nel corso del sopralluogo,  
previo controllo in situ:

Fabbricato c: deposito Sc: 206,72 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 206,72 m<sup>2</sup>

loggia in muratura Sc: 45,00 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 22,50 m<sup>2</sup>

loggia in cls Sc: 66,55 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 33,28 m<sup>2</sup>

Fabbricato d: deposito Sc: 201,00 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 201,00 m<sup>2</sup>

Fabbricato e: deposito Sc: 154,28 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 154,28 m<sup>2</sup>

Fabbricato f: tettoia Sc: 327,95 m<sup>2</sup> Coeff: 60% Sragg: 196,77 m<sup>2</sup>

Fabbricato g: stalla Sc: 335,50 m<sup>2</sup> Coeff: 60% Sragg: 201,30 m<sup>2</sup>

Fabbricato h: deposito Sc: 131,60 m<sup>2</sup> Coeff: 100% Sragg: 131,60 m<sup>2</sup>

deposito latte Sc: 13,05 m<sup>2</sup> Coeff: 75% Sragg: 9,79 m<sup>2</sup>

Fabbricato i: tettoia Sc: 210,25 m<sup>2</sup> Coeff: 60% Sragg: 126,15 m<sup>2</sup>

Fabbricato l: stalla Sc: 17,49 m<sup>2</sup> Coeff: 60% Sragg: 10,49 m<sup>2</sup>

Fabbricato m: tettoia Sc: 68,00 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 34,00 m<sup>2</sup>

Fabbricato n: tettoia Sc: 336,00 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 168,00 m<sup>2</sup>

Fabbricato o: tettoia Sc: 103,50 m<sup>2</sup> Coeff: 50% Sragg: 51,75 m<sup>2</sup>

Fabbricato p: stalla Sc: 225,00 m<sup>2</sup> Coeff: 60% Sragg: 135,00 m<sup>2</sup>

Spazi esterni attigui: Sc: 11189 m<sup>2</sup> Coeff: 2,5% Sragg: 279,75 m<sup>2</sup>

Alle superfici coperte viene applicato un coefficiente di ragguaglio in considerazione della destinazione d'uso, della tipologia dell'immobile, dei materiali e della dotazione di impianti.

Le superfici ragguagliate, sommate tra loro, determinano la superficie convenzionale (*Sconv*):

$$S_{conv} = 206,72 + 22,50 + 33,28 + 201,00 + 154,28 + 196,77 + 201,30 +$$



$$131,60 + 9,79 + 126,15 + 10,49 + 34,00 + 168,00 + 51,75 + 135,00 + 279,75 = 1.962,38 \text{ m}^2$$

**Stima dei beni:**

La valutazione dei terreni viene effettuata in base ai valori di mercato, nonché ai valori agricoli medi desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti all'anno 2014)<sup>(1)</sup> e, in base alla qualità di coltura, comprensivi dell'incidenza delle tare.

Il valore di mercato dei fabbricati in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale<sup>(2)</sup> e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2016)<sup>(3)</sup>, e dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016<sup>(4)</sup>.

Tenendo conto di quanto precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene giusto attribuire ai beni oggetto della procedura i seguenti valori unitari:

- fabbricati per civile abitazione di recente costruzione: Euro/m<sup>2</sup> 1.600
- fabbricati per civile abitazione: di vecchia costruzione: Euro/m<sup>2</sup> 900
- terreni coltivati a orto: Euro/ha 30.000
- terreni coltivati a seminativo: Euro/ha 18.000

(1) Regione agraria n.1:

- seminativo	9.892 €/m <sup>2</sup>	- oliveto	15.015 €/m <sup>2</sup>
- vigneto	23.594 €/m <sup>2</sup>	- bosco	2.664 €/m <sup>2</sup>
- pascolo	1.533 €/m <sup>2</sup>	- orto	21.721 €/m <sup>2</sup>

(2) Somma delle superfici coperte (Sc) e di quelle scoperte omogeneizzate con idoneo coefficiente.

(3) Extraurbana/zona mista di pianura e collinare:

- Abitazioni civili	1.250 - 1.650 €/m <sup>2</sup>
- Ville e villini	1.350 - 1.750 €/m <sup>2</sup>

(4) Zona mista e di pianura:

- Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati	1.700 - 2.000 €/m <sup>2</sup>
- Abitazioni di recente realizzazione	1.350 - 1.700 €/m <sup>2</sup>
- Abitazioni di vecchia costruzione	650 - 1.050 €/m <sup>2</sup>



- terreni coltivati a vigneto:	Euro/ha 38.000
- terreni coltivati a oliveto:	Euro/ha 27.000
- terreni a bosco:	Euro/ha 3.500
- terreni a pascolo:	Euro/ha 1.500
- tare e superfici non coltivate:	Euro/ha 500
- fabbricati strumentali all'attività agricola:	Euro/m <sup>2</sup> 700
- fabbricati ricettivi adibiti ad attività agrituristica:	Euro/m <sup>2</sup> 1.750

**- lotto n.1:**

$$V = S_{conv} \times Vu/mq = 147,84 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{Euro } 236.544,00$$

Considerata l'epoca recente di costruzione del fabbricato, al valore suddetto non viene applicato alcun adeguamento, pertanto il valore relativo alla quota indivisa di 1/2 riferito all'esecutato è pari a:

$$V_{q1/2} = V : 2 = 236.544,00 : 2 = \text{Euro } 118.272,00$$

Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sui beni oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

**- lotto n.2:**

$$V = S_{conv} \times Vu/mq = 132,44 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{Euro } 211.904,00$$

Considerata l'epoca recente di costruzione del fabbricato, al valore suddetto non viene applicato alcun adeguamento, pertanto il valore relativo alla quota indivisa di 1/2 riferito all'esecutato è pari a:

$$V_{q1/2} = V : 2 = 211.904,00 : 2 = \text{Euro } 105.952,00$$



Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sui beni oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 102.000,00 (Euro centoduemila/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

**- lotto n.3:**

$$V = S_{conv} \times V_u/mq = 143,88 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{Euro } 230.208,00$$

Considerata l'epoca recente di costruzione del fabbricato, al valore suddetto non viene applicato alcun adeguamento, pertanto il valore relativo alla quota indivisa di 1/2 riferito all'esecutato è pari a:

$$V_{q1/2} = V : 2 = 230.208,00 : 2 = \text{Euro } 115.104,00$$

Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sui beni oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 110.000,00 (Euro centodiecimila/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

**- lotto n.4:**

$$V = S_{conv} \times V_u/mq = 432,55 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{Euro } 389.295,00$$

A tale valore è altresì opportuno apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

a) detrazione del 15% per lo stato d'uso e di manutenzione.

In conseguenza dell'adeguamento suddetto, il valore congruo del bene in oggetto sarà pertanto:

$$V_{ad} = V - (V \times 15\%) = 389.295,00 - (389.295,00 \times 15\%) = \text{Euro } 330.900,75$$

Pertanto, il valore relativo alla quota di 1/2 riferito all'esecutato è pari a:

$$V_{q1/2} = V_{ad} : 2 = 330.900,75 : 2 = \text{Euro } 165.450,04$$



Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sul bene oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 160.000,00 (Euro centosessantamila/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
- lotto n.5:

strada	ha 0.03.10 x €/m <sup>2</sup> 12 = Euro	4.650,00
resede	ha 0.38.41 x €/m <sup>2</sup> 1,5 = Euro	5.761,50
orto	ha 0.47.71 x €/m <sup>2</sup> 3,0 = Euro	14.313,00
Totale		Euro 24.724,50

A tale valore è opportuno apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

a) detrazione del 5% per servitù;

b) spese per demolizione manufatti non autorizzati: Euro 1.500,00.

In conseguenza degli adeguamenti e delle correzioni suddetti, il valore congruo dei fabbricati in oggetto sarà pertanto:

$$V_{ad} = V - (V \times 5\%) - 1.500,00 = 24.724,50 - (24.724,50 \times 5\%) - 1.500,00 = \text{Euro } 21.988,28$$

Pertanto, il valore relativo alla quota di 1/2 riferito all'esecutato è pari a:

$$V_{q1/2} = V_{ad} : 2 = 21.988,28 : 2 = \text{Euro } 10.994,14$$

Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sui beni oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



**- lotto n.6:**

Si riporta le superficie determinata in precedenza.

vigneto ha 00.15.70 x €/ha 16.000 = Euro 2.512,00

A tale valore è altresì opportuno apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

a) incremento del 15% per fronte strada;

In conseguenza degli adeguamenti e delle correzioni suddetti, il valore congruo dei fabbricati in oggetto sarà pertanto:

$V_{ad} = V + (V \times 15\%) = 2.512,00 + (2.512,00 \times 15\%) = \text{Euro } 2.888,80$

Pertanto, il valore relativo alla quota di 1/3 riferito all'esecutato è pari a:

$V_{q1/3} = V_{ad} : 3 = 2.888,80 : 3 = \text{Euro } 962,93$

Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sui beni oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 950,00 (Euro novecentocinquanta/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

**- lotto n.7:**

Si riportano le superfici determinate in precedenza.

Terreni in proprietà per la quota indivisa per 1/3:

terreni a seminativo: ha 31.99.77 x €/Ha 18.000 = Euro 575.958,60

terreni a vigneto: ha 4.17.14 x €/Ha 38.000 = Euro 158.513,20

terreni a oliveto: ha 2.01.00 x €/Ha 27.000 = Euro 54.270,00

terreni a bosco: ha 0.62.32 x €/Ha 3.500 = Euro 2.181,20

terreni a pascolo: ha 4.01.67 x €/Ha 1.500 = Euro 6.025,05

superfici non coltivate: ha 4.69.88 x €/Ha 500 = Euro 2.349,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Totale  $V = \text{Euro } 799.297,45$

A tale valore è opportuno apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

- a) incremento del 5% per lo stato di manutenzione;
- b) detrazione del 10% per contratto di locazione;

In conseguenza degli adeguamenti e delle correzioni suddetti, il valore congruo dei beni in oggetto sarà pertanto:

$$V_{ad} = V + (V \times 5\%) - (V \times 15\%) = 799.297,45 + (799.297,45 \times 5\%) - (799.297,45 \times 10\%) = \text{Euro } 759.332,58$$

Terreni in proprietà per la quota indivisa di 1/6:

terreni a seminativo: ha  $0.03.26 \times \text{€}/\text{Ha } 18.000 = \text{Euro } 586,80$

terreni a oliveto: ha  $0.38.67 \times \text{€}/\text{Ha } 27.000 = \text{Euro } 10.440,90$

terreni a pascolo: ha  $0.43.84 \times \text{€}/\text{Ha } 1.500 = \text{Euro } 657,60$

Totale Euro 11.685,30

A tale valore è opportuno apportare il seguente adeguamento:

- a) detrazione del 10% per contratto di locazione.

In conseguenza dell'adeguamento suddetto, il valore congruo dei beni in oggetto sarà pertanto:

$$V_{ad} = V - (V \times 10\%) = 11.685,30 - (11.685,30 \times 10\%) = \text{Euro } 10.516,77$$

Fabbricati per attività agrituristica:

Si riporta la superficie convenzionale calcolata in precedenza.

$$V_{agrit} = S_{conv} \times V_u/mq = 991,15 \text{ m}^2 \times 1.750,00 \text{ Euro}/\text{m}^2 = \text{Euro } 1.734.512,50$$

Fabbricati per attività agricola:

Si riporta la superficie convenzionale calcolata in precedenza.

$$V_{agric} = S_{conv} \times V_u/mq = 1.962,38 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ Euro}/\text{m}^2 = \text{Euro } 1.373.666,00$$



Pertanto il valore complessivo dei fabbricati destinati all'attività agrituristica e agricola risulta:

$$V = (V_{\text{agrit}} + V_{\text{agric}}) = 1.734.512,50 + 1.373.666,00 = \text{Euro } 3.108.178,50$$

A tale valore è opportuno apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

a) detrazione per regolarizzazione urbanistica: Euro 10.000,00;

b) detrazione del 10% per contratto di locazione.

In conseguenza degli adeguamenti e delle correzioni suddetti, il valore congruo dei fabbricati in oggetto sarà pertanto:

$$V_{\text{ad}} = V - 10.000,00 - (V \times 10\%) = 3.108.178,50 - 10.000,00 - (3.108.178,50 \times 10\%) = \text{Euro } 2.787.360,65$$

Pertanto, il valore complessivo dei beni costituenti il lotto, ripartito in base alle quote indivisa di proprietà riferita all'esecutato è pari a:

$$V_q = (759.332,58 : 3) + (10.516,77 : 6) + (2.787.360,65 : 3) = \text{Euro } 1.183.983,87$$

Considerate le modalità di alienazione, nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi sui beni oggetto della procedura, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 1.130.000,00 (Euro unmilione centotrentamila/00) da utilizzare come valore a base d'asta.

\* \* \* \* \*

**Quesito n.13 - Provveda inoltre:**

a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;

b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;

c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;

d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;

e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;

f) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla



particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

a-b-c) I fabbricati risultano accampionati al Catasto Fabbricati del Comune

di San Miniato, fatta eccezione per quanto evidenziato al quesito n.9; (ved.

All. da 3 a 10)

d) La documentazione catastale e la certificazione ipotecaria, sono state numerate ed allegate alla perizia; (ved. All. da 1 a 3)

e) Sono state eseguite n.27 foto in formato digitale; (ved. All.13)

f) Descrizione sintetica tramite software redattore di atti SLpct;

g) La documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:

- copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati.

\* \* \* \* \*

**Quesito n.14** – Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Codice fiscale dei debitori:

\* \* \* \* \*

**Quesito n.15** – Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

E' stata formulata n.1 istanza di proroga in data 03.05.2017. (ved. All.19)

\* \* \* \* \*

**Quesito n.16** - Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n.192/05, così come modificato dal D.Lgs. n.311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Dalle pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, e da quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, risulta quanto segue:

- lotto n.1, 2 e 3: dotati di impianto di utilizzazione dell'energia elettrica,

impianto di riscaldamento, e impianto idrico e sanitario; i predetti impianti



sono dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. I fabbricati risultano privi di Attestato di Certificazione Energetica e/o Attestato di Prestazione Energetica come richiesto dalla normativa vigente.

- lotto n.4: dotato di impianto di utilizzazione dell'energia elettrica, impianto di riscaldamento, e impianto idrico e sanitario; i predetti impianti risultano di vecchia realizzazione. Il fabbricato risulta privo di Attestato di Certificazione Energetica e/o Attestato di Prestazione Energetica come richiesto dalla normativa vigente.

- lotto 5 e 6: trattasi di terreni per i quali non è previsto alcun obbligo riguardo agli impianti e alla certificazione energetica.

- lotto 7: relativamente ai fabbricati destinati all'attività agrituristica risultano dotati di impianto di utilizzazione dell'energia elettrica, impianto di riscaldamento, impianto idrico e sanitario; per quanto riscontrato visivamente i predetti impianti risultavano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. I fabbricati risultano privi di Attestato di Certificazione Energetica e/o Attestato di Prestazione Energetica come richiesto dalla normativa vigente.

Relativamente ai fabbricati destinati all'attività agricola, per gli stessi non sussistono gli obblighi della certificazione energetica.

\* \* \* \* \*

Il CTU, in data 26.07.2016 ha provveduto ad inviare copia della presente al legale rappresentante del creditore procedente tramite posta elettronica certificata, al legale rappresentante del creditore intervenuto a mezzo posta



elettronica certificata, nonché presso il domicilio del debitore tramite posta elettronica certificata. (ved. All.20-21-22-23)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \* \* \*

Il CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Palaia, 27.07.2017

Geom. Alberto Bonfanti

\* \* \* \* \*

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

#### ALLEGATI

##### **Certificazione Notarile**

1. Relazione notarile;

##### **Certificazione Conservatoria**

2. Ispezione ordinaria a nome dell'esecutato;

##### **Documentazione catastale**

3. Visure catastali C.F. - C.T. Comune di San Miniato; DA FARE
4. Estratti di Mappa;
5. Elaborato planimetrico e elenco subalterni - Foglio 57, Particella 621
6. Planimetrie catastali - Foglio 57, Particella 621, sub.4, 5, 6, 7, 8 e 9;
7. Planimetria catastale – Foglio 57, Particella 214;
8. Planimetria catastale – Foglio 65, Particella 375, sub.4;
9. Elaborato planimetrico e elenco subalterni - Foglio 79, Particella 248;
10. Planimetrie catastali - Foglio 79, Particella 248, sub.2, 3 e 4;

##### **Documentazione Comune di San Miniato**

11. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Documentazione Agenzia delle Entrate**

12. Visura interrogazione contratto di locazione;

**Documentazione varia**

13. Documentazione fotografica (n.27 foto);

14. Verbale di sopralluogo del 27/06/2017;

**Comunicazioni varie**

15. Comunicazione di inizio operazioni inviata al debitore, al legale rappresentante del creditore procedente, e ai comproprietari;

16. Accettazione e avviso ricevimento A/R del debitore presso il domicilio;

17. Accettazione e avviso di ricevimento A/R del legale rappresentante del creditore procedente;

18. Accettazione e avviso ricevimento A/R dei comproprietari;

19. Richiesta di proroga del 03/05/2017;

20. Comunicazione compimento incarico alle parti;

21. Ricevuta consegna perizia al legale rappr. del creditore procedente;

22. Ricevuta consegna perizia al legale rappr. del creditore intervenuto;

23. Attestazione consegna perizia al debitore presso il domicilio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

