

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.000,00	18

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Irene, con studio in Via Harry Bracci Torsi 67 - 56121 - Pisa (PI), email irenebenvenuti@gmail.com, PEC i.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 347 9615506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Chianni (PI) - Via del Monte Vaso - Località Podere Ricandoli 47 (Coord. Geografiche: 43°29'32.8"N 10°38'49.6"E)

Azienda agricola di circa 6,2 ettari di superficie, dotata di terreni coltivati prevalentemente ad oliveto, di un fabbricato colonico in corso di ristrutturazione-ampliamento e di un annesso pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Chianni (PI) - Via del Monte Vaso - Località Podere Ricandoli 47

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati (All. 1):

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso aziendale confina a nord con [REDACTED], sud ovest con via del Monte Vaso, a sud con [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ad est con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato colonico cat. A4	410,00 mq	1	410,00 mq	0,00 m	T e 1
Area scoperta (pertinenza fabbricato A4)	154,00 mq	0,02	3,08 mq	0,00 m	
Ampliamento seminterrato (ricovero mezzi agricoli)	78,00 mq	1	78,00 mq	350,00 m	-1
Magazzino	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	t
Portico magazzino	21,00 mq	0,3	6,30 mq	0,00 m	t
Area scoperta (pertinenza magazzino)	444,00 mq	0,01	4,44 mq	0,00 m	
Oliveto (incluse viabilità e tare)	61267,00 mq	1	61267,00 mq	0,00 m	
Bosco ceduo	468,00 mq	1	468,00 mq	0,00 m	

Le superfici lorde dei fabbricati sono state ricavate dalla misurazione delle planimetrie catastali in atti e/o dei grafici delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Chianni, dopo verifica con le misure dirette effettuate durante il sopralluogo. Le misure dei terreni corrispondono alle superfici catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio i beni pignorati avevano la stessa consistenza ed identificazione attuali, salvo le seguenti eccezioni:

- il terreno su cui ricade il fabbricato colonico, mappale 233, al ventennio risultava censito al Catasto Terreni come ente urbano (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1) a seguito di tipo mappale del 18/03/1999 in atti dal 18/03/1999 (n. 660.1/1999); l'immobile ha assunto l'identificativo attuale al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 13/03/2008, Pratica n. PI0058158, in atti dal 13/03/2008 (n. 586.1/2008)

- il terreno su cui ricade il magazzino, mappale 235, risultava censito al Catasto Terreni come ente urbano (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1) a seguito di tipo mappale del 18/03/1999 in atti dal 18/03/1999 (n. 659.1/1999).

A seguito di denuncia di costituzione del 13/03/2008, pratica n. PI0058151, in atti dal 13/03/2008 (n. 585.1/2008), la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione per "demolizione parziale" del 19/03/2012, pratica n. PI0043860, in atti dal 19/03/2012 (n. 5219.1/2012), l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo 235 sub 1, categoria F/1.

L'immobile ha assunto l'identificativo attuale, mappale 235 sub 2 in categoria C/2, a seguito di denuncia di

Variazione del 19/03/2012, pratica n. PI0043861, in atti dal 19/03/2012, per "unità afferenti edificate su area urbana" (n. 5220.1/2012).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	233			A4	3	11 vani	278 mq	710,13 €	t-1	
	3	235	2		C2	2	50 mq	97 mq	209,17 €	t	

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
3	169				Oliveto	2	13630 mq	49,28 €	49,28 €	
3	170				Oliveto	1	710 mq	4,4 €	3,3 €	
3	172				Oliveto	1	10530 mq	65,26 €	48,94 €	
3	173				Oliveto	1	500 mq	3,1 €	2,32 €	
3	174				Oliveto	1	2320 mq	14,38 €	10,78 €	
3	188				Oliveto	1	3560 mq	22,06 €	16,55 €	
3	190		AA		Oliveto	2	1700 mq	6,15 €	6,15 €	
3	190		AB		Seminativo	3	880 mq	1,59 €	1,82 €	
3	234				Oliveto	1	1765 mq	10,94 €	8,2 €	
3	166		A		Oliveto	1	600 mq	3,72 €	2,79 €	
3	166		B		Vigneto	1	2580 mq	22,65 €	13,32 €	
3	168		A		Vigneto	1	5810 mq	51,01 €	30,01 €	
3	168		B		Oliveto	2	2500 mq	9,04 €	9,04 €	
3	227		A		Oliveto	2	920 mq	3,33 €	3,33 €	
3	227		B		Vigneto	1	1100 mq	9,66 €	5,68 €	
9	11				Oliveto	2	9340 mq	33,77 €	33,77 €	
9	12				Oliveto	1	2820 mq	17,48 €	13,11 €	

9	13	AA	Bosco ceduo	2	468 mq	0,36 €	0,12 €
9	13	AB	Oliveto	1	2 mq	0,01 €	0,01 €

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del **magazzino** (foglio 3, mappale 235 sub 2) corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi (cfr. Allegato 2).

Le verifiche effettuate hanno permesso invece di constatare molteplici differenze fra la planimetria in atti (cfr. Allegato 2) e lo stato dei luoghi per quanto riguarda il **fabbricato colonico** (foglio 3, mappale 233) in quanto l'intervento di ristrutturazione avviato nel 2010 è stato interrotto in corso d'opera (cfr. paragrafo Regolarità edilizia), con modifiche prospettiche e di distribuzione interna rispetto alla planimetria precedente ancora in atti. La sagoma storica del fabbricato principale corrisponde alla planimetria in atti ma non risulta accampionato l'ampliamento seminterrato ancora non ultimato, realizzato sul lato nord dell'edificio colonico, su porzione della particella 169.

La sottoscritta non ha provveduto ad aggiornare la rappresentazione catastale all'attualità perchè l'immobile è lontano dall'ultimazione e la distribuzione interna è ancora indefinita. Il fabbricato e l'ampliamento dovranno essere sottoposti a regolarizzazione edilizia (cfr. paragrafo Regolarità edilizia) e ad opere di completamento; qualunque aggiornamento all'attualità risulterebbe solo transitorio.

Il futuro acquirente, nell'ambito dell'iter di regolarizzazione ed ultimazione, dovrà dunque provvedere anche all'aggiornamento catastale e di questo si terrà conto in sede di stima.

La sottoscritta resta comunque a disposizione del Giudice per presentare un aggiornamento all'attualità qualora fosse ritenuto necessario prima della vendita.

Nella visura del fabbricato colonico (mappale 233) risulta dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità con prot. n. PI0195327 del 04/10/2011 (cfr. Allegato 1).

La destinazione colturale indicata in atti per terreni pignorati (cfr. All. 1) corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi ad eccezione delle particelle 190 porz. AB, 166 porz. B, 168 porz. A e 227 porz. B che risultano coltivate ad oliveto. Si ricorda inoltre che su porzione della particella 169 è stato costruito l'ampliamento seminterrato per deposito mezzi agricoli.

PATTI

La relazione notarile in atti non menziona impegni di questa tipologia inerenti i beni pignorati.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria risulta tuttavia che i beni pignorati sono interessati da un Atto unilaterale d'obbligo stipulato dalla Società debitrice con il Comune di Chianni in data 8/02/2013, rep. 2219/2013, trascritto a Livorno il 25/02/2013 al 1843 di particolare a cui per completezza si rimanda interamente (Allegato 3).

Con tale atto la società debitrice, prima della presentazione della SCIA 21/2014 (cfr. Regolarità edilizia), assumeva l'impegno di realizzare le opere incluse nel Programma di miglioramento Agricolo Ambientale presentato ai sensi della L.R.T. n°1/2005 e approvato con Deliberazione G.M. n°47 del 28/12/2012 e in particolare si obbligava:

- 1) a realizzare (...) piantumazione di 00.90.00 ha di oliveto specializzato;
- 2) ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti dal Programma Aziendale di durata decennale, per rendere effettiva e/o mantenere la capacità produttiva del fondo stesso in relazione al quale è stata richiesta la realizzazione di un "Annesso Agricolo per ricovero attrezzi e mezzi agricoli mediante ampliamento di struttura già autorizzata".

3) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola considerata e di quelle connesse per il periodo di validità del Programma Aziendale, così come risulta dagli elaborati allegati allo stesso.

4) a non modificare la destinazione d'uso agricola della nuova costruzione rurale (capannone agricolo) per almeno 20 (venti) anni dall'ultimazione della stessa, così come risulta dal progetto allegato al Programma Aziendale.

5) a eseguire gli interventi conformemente al Permesso a Costruire e/o S.C.I.A., fatte salve eventuali varianti in corso d'opera che non modifichino i contenuti del Programma Aziendale.

6) a non frazionare, né alienare separatamente dagli edifici esistenti o di progetto indicati nelle tavole nelle planimetrie allegate al Programma Aziendale le superfici fondiari alla cui capacità sono riferite le stesse, come sopra elencate.

7) a realizzare i seguenti interventi di sistemazione agricola-ambientale funzionali al corretto inserimento urbanistico nel contesto esistente, in conformità al relativo progetto allegato al Programma Aziendale, agli atti del Comune:

- Realizzazione di piazzale d'ingresso e manovra dei mezzi agricoli costituito da zona opportunamente livellata e costipata, con pavimentazione permeabile in arido di cava rifiorito superficialmente con stabilizzato di opportuno spessore;

- Realizzazione di aiuole perimetrali al piazzale di cui sopra con piantumazione di essenze arboree autoctone tipo cipresso, unitamente a siepi di lauro;

- Piantumazione lungo l'arginatura del rilevato del piazzale in oggetto, mediante piante di ornielli, lecci e cerri, che possano costituire filtro tra l'area limitrofa al fabbricato e le colture ad uliveto circostanti;

- Realizzazione di stradello carrabile per mezzi agricoli di accesso all'area del piazzale di cui sopra in terra battuta e rifioritura superficiale con stabilizzato di cava di opportuno spessore;

- Rivestimento della muratura in cemento armato dei muri laterali a retta del rilevato del giardino (in diretto contatto con la facciata degli accessi carrabili all'annesso in oggetto) con finitura in pietra faccia-vista, come il resto dell'immobile;

- Realizzazione di un ampio spazio panoramico di stazionamento e relax sotto una grande quercia secolare posta nelle vicinanze del fabbricato, il tutto costituito da piantumazione a prato dell'area ed installazione di strutture in legno pietra di recupero, atte ad assolvere la funzione di tavoli e/o sedute distribuite attorno al grande tronco della pianta in oggetto, e compreso vialetti di accesso alla suddetta arca realizzati con pietra infissa direttamente nel terreno.

Dalle verifiche effettuate prima presso il Comune di Chianni e poi in sede di sopralluogo risulta che, a seguito della stipula del suddetto atto, la società debitrice ha presentato la SCIA 21/2014 e ha dato avvio alle opere di costruzione dell'annesso agricolo per ricovero attrezzi e mezzi agricoli seminterrato conformemente alle previsioni della pratica edilizia a dell'atto d'obbligo. Come già segnalato nel paragrafo sulla conformità catastale e come meglio esposto paragrafo Regolarità edilizia, i lavori inclusi nella SCIA tuttavia non sono mai stati ultimati né è mai stata presentata una fine lavori, neppure parziale.

Il programma di miglioramento a cui si riferisce l'otto d'obbligo aveva durata decennale ed è ormai scaduto ma secondo le informazioni assunte presso il Comune di Chianni, nell'ambito dell'iter di sanatoria edilizia (necessaria perché non è stata presentata la fine lavori entro i termini di legge) sarà richiesto al futuro acquirente di ultimare tutte le opere incluse nell'atto d'obbligo e di tali oneri si terrà conto in sede di stima.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i terreni coltivati ad uliveto e il magazzino (mappale 235 sub 2) si trovavano in buone condizioni di conservazione (cfr. All. 4 - Documentazione fotografica).

Il fabbricato colonico (mappale 233), come già ricordato più volte, è stato oggetto di alcuni lavori edilizi finalizzati ad una ristrutturazione sospesa in corso d'opera circa dieci anni fa. Allo stato attuale risulta incompleto e inutilizzabile a fini abitativi (cfr. All. 4 - Documentazione fotografica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria e dalla relazione notarile in atti non risultano gravami di questa natura a carico dei beni pignorati.

Si precisa tuttavia che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Varrati del 04/12/2009, con cui la società debitrice ha acquisito i beni pignorati (Allegato 5), all'art. 8 è specificato, tra l'altro, che gli immobili sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive, con particolare riguardo alla "preesistente servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Enel e della Telecom".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Azienda agricola in Comune di Chianni, località Podere Ricandoli, con una superficie complessiva di circa 6.2 ettari, comprensivi di un fabbricato colonico in corso di ristrutturazione/ampliamento e di un magazzino.

Il compendio dista circa 2 km dal borgo di Chianni ed è accessibile da via del Montevaso attraverso la strada vicinale dei Molini e poi mediante viabilità ricadente sulle particelle pignorate.

I terreni agricoli hanno una estensione di circa 61.735 mq catastali dei quali circa 61.267 mq, comprensivi di viabilità e tare, risultano destinati prevalentemente ad oliveto mentre circa 500 mq sono occupati da bosco (cfr. Allegato 1 e allegato 2). I terreni hanno giacitura variabile, generalmente declive (cfr. Allegato 4). La superficie complessiva delle particelle che ospitano i due fabbricati ammonta invece a circa 955 mq catastali.

L'impianto arboreo è disetaneo: una parte dell'oliveto (particelle 196, 166, 227 oltre ad altre piccole porzioni) è stato messo a dimora intorno al 2013, mentre la restante superficie ha un'età molto più avanzata (cfr. Allegato 4). Su porzione delle particelle 170 e 234 sono presenti dei manufatti in legno non autorizzati che si considerano destinati alla rimozione.

Di seguito si descrivono le caratteristiche costruttive prevalenti delle due unità immobiliari censite al Catasto fabbricati:

- Foglio 3, particella 233: fabbricato colonico di vecchia costruzione, distribuito su due piani fuori terra caratterizzato dalla struttura architettonica a due piani tipica della tradizione rurale toscana (cfr. All. 2).

La struttura è in muratura mista, con prospetti a facciavista (cfr. Allegato 4). Il tetto è a capanna con struttura lignea e copertura in laterizio.

Come più volte ricordato, nel 2010 la società debitrice ha dato avvio a lavori di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato (cfr. Regolarità edilizia) durante i quali sono state ultimate le opere di rifacimento del tetto e del solaio interpiano. Nell'ambito dei suddetti lavori, al piano primo, sono state altresì realizzate alcune variazioni prospettiche, le demolizioni di impianti, intonaci, finiture e di alcune tramezzature interne. In adiacenza al prospetto nordest, sulla superficie della particella 169, è stata inoltre costruita la struttura in cemento armato dell'ampliamento seminterrato destinato a ricovero mezzi, con altezza utile pari e circa 350 cm; le aperture del nuovo volume sono chiuse con due serrande metalliche mentre sulla copertura piana è presente solo una guaina bituminosa (cfr. Allegato 4).

Il piano primo del fabbricato, accessibile da scala esterna preesistente sulla facciata sud-ovest, è attualmente privo di ogni impianto, di buona parte delle tramezzature interne, degli intonaci, degli infissi interni ed esterni e di qualunque finitura (cfr. Allegato 4).

Il piano terra, con altezze interne variabili ma generalmente superiori ai 290 cm, è stato interessato solo marginalmente dai lavori di ristrutturazione perché il cantiere è stato interrotto prima di coinvolgerlo completamente pertanto la sua distribuzione è maggiormente fedele alla planimetria catastale in atti. La modifica planimetrica più rilevante è dovuta alla demolizione del tramezzo che separava i due vani, sgombero e cantina, sul lato nordest.

Sulla particella 233 è presente un pozzo (cfr. Allegato 2) ma non è stato possibile effettuare verifiche sulla disponibilità idrica.

- Foglio 3, particella 235 sub 2: locale magazzino distribuito su un piano fuori terra, completamente ristrutturato con pratica edilizia del 2010. La muratura perimetrale è rivestita in pietra a faccia-vista, la copertura è a capanna con struttura principale costituita da travi e travicelli in legno, pianellato in cotto, manto di copertura in coppi ed embrici (cfr. Allegato 4).

Il magazzino è dotato in due vani collegati da un arco, oltre a disimpegno, wc e portico esterno sul lato nord (cfr. Allegato 2). Gli infissi sono in legno con vetro camera, le persiane sono in legno verniciato, la porta esterna è in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia, è presente una stufa a pellet e una pompa di calore. La pavimentazione e i rivestimenti interni sono in ceramica mentre non è stata realizzata la pavimentazione esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 27 maggio 2025 la sottoscritta ha effettuato una richiesta di verifica presso l'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti in essere relativi ai beni pignorati.

Dalla verifica è emersa l'esistenza di due contratti di affitto registrati in modalità telematica dei quali la società debitrice ha fornito le copie alla sottoscritta in quanto non risultavano depositate presso l'Agenzia delle entrate:

- Contratto di affitto di terreni N. 3122 SERIE 3T (ID. TELEM: TLH19T003122000XF) inerente alcune particelle coltivate ad oliveto (foglio 3, mappali 166, 190, 227 e porzione del 169) per una superficie complessiva di 13.345 mq.

Il contratto ha una durata prevista dall'01/04/2019 al 31/03/2023 con un corrispettivo annuo pattuito di Euro 500. Dalla visura fornita dall'Agenzia delle Entrate il contratto risulta prorogato fino al 31/03/2027 alle stesse condizioni. E' prevista la possibilità di rinnovo di 4 anni in 4 anni. Si rimanda alla lettura del contratto per ogni ulteriore dettaglio (Allegato 6).

- Contratto di affitto di immobile ad uso abitativo N. 4008 SERIE 3T inerente il fabbricato colonico (foglio 3, mappale 233). In data 10/11/2025 la società debitrice ha trasmesso a mezzo PEC alla sottoscritta la comunicazione di risoluzione del contratto dalla data del 31/07/2025. Il fabbricato risulta dunque nella disponibilità della società debitrice.

Si segnala che le particelle di terreno oggetto del contratto di affitto 3122 SERIE 3T erano incluse nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale inerente la costruzione del locale seminterrato e nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Chianni (cfr. paragrafo Patti).

L'Istituto delle Vendite Giudiziarie, custode degli immobili, ha comunicato alla sottoscritta che provvederà ad inviare **disdetta del contratto 3122 SERIE 3T per la prima scadenza utile (31/03/2027)** quindi, qualora la vendita dei beni avvenisse prima di tale data, le particelle coinvolte dal contratto resteranno temporaneamente indisponibili per il nuovo acquirente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sotto il profilo della provenienza, i beni pignorati si dividono in due gruppi distinti (cfr. relazione notarile in atti):

GRUPPO 1 - Immobili censiti nel foglio 3 del Comune di Chianni come segue:

Catasto Fabbricati: particelle 233 e 235 Sub. 2.

Catasto Terreni: particelle 169, 170, 172, 173, 174, 188, 166, 168, 190, 227, 234.

Questi immobili al ventennio risultavano di piena proprietà [REDACTED] in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mauro del 30/11/1970, trascritto a Livorno il 4/12/1970 al 6529 di particolare. La piena proprietà dei beni suddetti è stata trasferita alla società debitrice con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Varrati del 04/12/2009, rep. 23232/12182, trascritto a Livorno il 09/12/2009 al **12124** di particolare (Allegato 5).

GRUPPO 2 - Immobili censiti nel foglio 9 del Comune di Chianni come segue:

Catasto Terreni: particelle 11, 12, 13.

Questi immobili al ventennio risultavano di proprietà [REDACTED] per la quota di 4/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuna. [REDACTED] aveva acquistato la quota 1/2 dei beni suddetti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Salemi del 15/09/1988, trascritto a Livorno il 27/09/1988 al 11053 di particolare. Le restanti quote erano pervenute [REDACTED] per denuncia di successione in morte [REDACTED], apertasi in data 11/06/1998, trascritta a Livorno il 14/10/2000 al 9765 di particolare. La piena proprietà dei beni suddetti è stata trasferita alla società debitrice con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Varrati del 04/12/2009, rep. 23232/12182, trascritto a Livorno il 09/12/2009 al **12125** di particolare (Allegato 5). Il suddetto atto risulta trascritto presso la Conservatoria di Livorno come accettazione tacita dell'eredità [REDACTED] in data 05/12/2024 al 14829 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La relazione del Notaio Vincenzo Calderini in atti attesta che a carico di beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Varrati Valerio del 30 luglio 2010 repertorio n. 23922/12744 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 3 agosto 2010 al numero generale 15052 e al numero particolare 3525 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in In Siena, Piazza Salimbeni N. 3, per capitale di € 435.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 870.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Pisa del 25 ottobre 2024 repertorio n. 4750 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 8 novembre 2024 al numero generale 18918 e al numero particolare 13472 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

I certificati di destinazione urbanistica n°44/2025 e 45/2025 (Allegato 7) rilasciati in data 03/11/2025 su richiesta della sottoscritta, specificano che all'attualità nel Comune di Chianni sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R.T. 65/2014. È dunque sospesa l'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune che siano in contrasto con il Piano strutturale intercomunale (PSI) adottato secondo quanto dettagliato all'art. 48 comma 2 delle NTA del Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.G.C. n. 6 del 06.04.2023.

Secondo le previsioni del PSI (cfr. Allegato 7) le particelle pignorate non rientrano nel "Perimetro del tessuto urbanizzato" e sono incluse nel SISTEMA AMBIENTALE Aree agricole collinari, Riserva di naturalità (in parte). Tali ambiti sono normati dagli Artt. 20, 21 e 24 delle N.T.A. del Piano Strutturale Intercomunale e dall'art. 48 delle N.T.A. del Piano Strutturale Intercomunale – misure di salvaguardia.

Secondo le previsioni del Regolamento urbanistico (cfr. Allegato 7) le particelle ricadono in vari ambiti del TERRITORIO RURALE - Sistema Collinare. Tali ambiti sono normati dagli artt. 11, 14, 20, 28, 37-41, 62-70 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e sua variante. Le particelle 11,12 e 13 del foglio 9 ricadono altresì in INVARIANTI STRUTTURALI - Risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica - Bosco, ambito normato dagli artt. 7, 18 co. 6 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e sua variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

I due fabbricati pignorati sono stati edificati in territorio agricolo in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Chianni risulta che il **locale di deposito (part. 235 sub 2)** è stato oggetto della DIA 14/2010 presentata in data 26/03/2010 (cfr. Allegato 8), avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia di annesso agricolo da adibire a deposito, stoccaggio e imbottigliamento olio". In pari data è stata depositata al Genio Civile la pratica strutturale 363/2010 con protocollo 86075.

La pratica prevedeva sostanzialmente il recupero di una volumetria legittima preesistente e la ricostruzione dell'annesso con caratteristiche idonee a soddisfare le esigenze aziendali.

In data 22/10/2010 è stata presentata al Comune di Chianni la comunicazione di inizio lavori con prot. 3290.

In data 20/03/2012, con protocollo 641, è stata presentata la fine lavori con certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera, allegando anche il certificato di collaudo statico depositato al Genio civile in data 06/03/2012, prot. 66572.

In data 24/03/2012, con protocollo 674, è stata presentata l'attestazione di agibilità alla quale risulta allegato, tra l'altro, il certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciato il 18/02/2012 dalla Ditta [REDACTED].

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo il locale di deposito risulta sostanzialmente conforme ai grafici dell'ultimo stato autorizzato (cfr. Allegato 8) anche se sono state constatate alcune lievi differenze nell'altezza massima interna, nella dimensione di alcune porte e finestre e nella larghezza del marciapiede esterno. Sul retro dell'edificio, in aderenza alla facciata, è stato inoltre realizzato un piccolo vano tecnico con h circa 110 cm che non risulta rappresentato nei disegni come non risultano nelle previsioni i due comignoli sul tetto (cfr. Allegato 4). Dalle informazioni assunte risulta che le differenze riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive previste all'attualità dalla L.R.T. 65/2014.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Chianni risulta invece che il **fabbricato colonico (part. 233)** è stato oggetto della DIA 69/2010 presentata in data 19/11/2010, prot. 3573, avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia, con ampliamento, di edificio ad uso abitativo necessario alle esigenze dell'imprenditore agricolo"(cfr. Allegato 9). La pratica prevedeva la completa ristrutturazione del fabbricato

A carico dell'ampliamento seminterrato sono state rilevate alcune differenze nella dimensione e forma delle porte e nel tracciato dei muri di contenimento esterno, inoltre manca la realizzazione di tutte le finiture e sistemazioni esterne.

Come più volte ricordato:

- i lavori sono stati interrotti in corso d'opera pertanto lo stato attuale del fabbricato colonico (per quanto riguarda collegamenti interni, tramezzature e aperture prospettiche) corrisponde in parte a quello preesistente, in parte a quello di progetto ed in parte è rimasto sospeso in corso di trasformazione;
- per l'ultimazione del fabbricato mancano molte tramezzature, collegamenti, la scala interna, intonaci ogni tipo di impianto, infisso, finitura.

La sottoscritta ha effettuato verifiche presso gli enti coinvolti per individuare il possibile iter di regolarizzazione edilizia dell'immobile. La validità urbanistica dell'ampliamento seminterrato è legata al Piano di Miglioramento agricolo ambientale ormai decaduto. Secondo le informazioni assunte presso la "Regione Toscana - Direzione agricoltura e sviluppo rurale - Settore Attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Livorno e Pisa" non è possibile prolungare la validità del P.M.A.A. ne' sarebbe possibile presentare un piano in sanatoria; dal momento però che la volumetria costruita è sostanzialmente conforme alle previsioni di piano approvato, la questione inerente la sanabilità delle opere edilizie ivi incluse è da considerarsi di esclusiva competenza comunale.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale alla luce delle normative in vigore, si reputa che il futuro acquirente dovrà prima di tutto presentare una sanatoria per regolarizzare lo stato attuale dell'intero fabbricato, dimostrando che l'ampliamento seminterrato è stato realizzato in corso di validità della SCIA. Il rilascio della sanatoria dovrebbe essere condizionato all'ultimazione di tutte le opere mancanti previste dal P.M.A.A. e dall'atto unilaterale d'obbligo. Successivamente potrà essere presentata l'opportuna pratica edilizia per l'ultimazione del fabbricato secondo quanto sarà consentito dalla normativa vigente a quell'epoca. Si precisa che la certezza in merito alla procedura di regolarizzazione potrà aversi solo a seguito della presentazione delle pratiche al Comune di Chianni ed attendendo gli esiti del relativo iter. Altresì il futuro acquirente provvedere all'ultimazione della pratica strutturale presso il Genio civile o alla presentazione di una sanatoria qualora necessario e, infine, all'aggiornamento catastale.

Si ricorda che immobili pignorati costituiscono una azienda agricola e l'edificio colonico, per quanto censito al Catasto fabbricati, risulta "rurale" sotto il profilo urbanistico. Il potenziale iter di sanatoria del deposito agricolo seminterrato, così come sopra descritto, è vincolato al possesso da parte del richiedente dei necessari requisiti di imprenditore agricolo.

Infine i manufatti in legno non autorizzati presenti su porzione delle particelle 170 e 234 si considerano destinati alla rimozione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Chianni (PI) - Via del Monte Vaso - Località Podere Ricandoli 47. Azienda agricola di circa 6,2 ettari di superficie, dotata di terreni coltivati prevalentemente ad oliveto, di un fabbricato colonico in corso di ristrutturazione-ampliamento e di un annesso pertinenziale.

Identificato al catasto fabbricati:

- Fg. 3, Part. 233, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 235, Sub. 2, Categoria C2

Identificato al catasto Terreni:

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto delle attuali condizioni del fabbricato colonico e dell'ampliamento che richiederanno al futuro acquirente di sostenere importanti spese per il suo completamento, alla luce dei risultati della ricerca di atti di compravendita di beni con caratteristiche simili compravenduti negli ultimi anni nel territorio circostante i beni pignorati, viste le quotazioni OMI per il primo semestre 2025 e i valori fondiari della Banca dati CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), si valutano gli immobili pignorati come segue:

Immobile	Prezzo unitario di stima
Fabbricato colonico (da ultimare)	€ 450/mq
Ampliamento seminterrato per ricovero mezzi agricoli (da ultimare)	€ 400/mq
Magazzino per il deposito delle olive e imbottigliamento	€ 750/mq
Oliveto (incluse viabilità e tare)	€ 1,25/mq
Bosco ceduo	€ 0,3/mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Prezzo unitario di stima	Valore di stima
Fabbricato colonico cat. A4	410,00 mq	1	410,00 mq		
Area scoperta (pertinenza fabbricato A4)	154,00 mq	0,02	3,08 mq		
		Superficie tot.	413,08	€ 450/mq	€ 185.886,00
Ampliamento seminterrato (ricovero mezzi agricoli)	78,00 mq	1	78,00 mq		
		Superficie tot.	78,00	€ 400/mq	€ 31.200,00
Magazzino	50,00 mq	1	50,00 mq		
Portico magazzino	21,00 mq	0,3	6,30 mq		
Area scoperta (pertinenza magazzino)	444,00 mq	0,01	4,44 mq		
		Superficie tot.	60,74	€ 750/mq	€ 45.555,00
Oliveto (incluse viabilità e tare)	61267,00 mq	1	61.267,00 mq		
1		Superficie tot.	61.267,00 mq	€ 1,25/mq	€ 76.583,75

Bosco ceduo	468,00 mq	1	468,00 mq	
		Superficie tot.	468,00 mq	€ 0,3/mq
				140,40
			SOMMANO	€ 339.365,15

Dal valore così stimato è necessario detrarre gli importi relativi agli oneri di regolarizzazione edilizia e strutturale dello stato attuale del fabbricato colonico e dell'ampliamento, aggiornamento catastale, realizzazione di opere di sistemazione esterna previste dal P.A.M.A.A. per ottenerne la sanatoria, demolizione e smaltimento manufatti non autorizzati che si stimano complessivamente pari a 33.000 €, pertanto:

$$€ 339.365,15 - 33.000 = 306.365,15$$

Per il rischio assunto per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, che tiene conto anche dell'esistenza del contratto di affitto per una porzione di terreno fino al marzo 2027 e delle incertezze connesse all'iter di regolarizzazione del fabbricato colonico, si detraggono complessivamente 31.281,27 € (pari al 3% del valore dei terreni e magazzino ristrutturato e al 15% del valore del fabbricato principale e ampliamento, quest'ultimo al netto dei costi di regolarizzazione), pertanto:

$$€ 306.365,15 - 31.281,27 = 275.083,87 \text{ che si arrotondano a } 275.000,00 \text{ (in lettere duecentosettantacinquemila/00)}$$

Identificativo corpo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Chianni (PI) - Via del Monte Vaso - Località Podere Ricandoli 47	€ 339.365,15	100,00%	€ 339.365,15

Valore di stima: € 339.365,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione	33.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	31.281,27	€
Arrotondamenti	83,88	€

Valore finale di stima: € 275.000,00

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

Pisa, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Benvenuti Irene

ALLEGATI

Allegato 1 – Visura

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegato 2 – Planimetrie catastali in atti e estratti di mappa

Allegato 3 - Atto unilaterale d'obbligo trascritto a Livorno il 25/02/2013 al 1843 di particolare

Allegato 4 - Documentazione fotografica

Allegato 5 – Atto Varrati del 04/12/2009 trascritto a Livorno il 09/12/2009 al 12125 di particolare

Allegato 6 – Contratto di affitto di terreni N. 3122 SERIE 3T

Allegato 7 – Certificati di destinazione urbanistica

Allegato 8 – Estratto dalla documentazione della DIA 10/2010

Allegato 9 – Estratto dalla documentazione della DIA 69/2010

Allegato 10 – Estratto dalla documentazione della SCIA 21/2014

Allegato 11 - Perizia in versione privacy

Allegato 12 - Ricevuta di consegna della perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Chianni (PI) - Via del Monte Vaso - Località Podere Ricandoli 47 Azienda agricola di circa 6,2 ettari di superficie dotata di terreni coltivati prevalentemente ad oliveto, di un fabbricato colonico in corso di ristrutturazione-ampliamento e di un annesso pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 233, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 235, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 169, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 170, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 172, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 173, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 174, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 188, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 190, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 190, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 166, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 166, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 168, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 168, Porz. B, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 227, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 227, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 11, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 12, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 13, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 13, Porz. AB, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: I Certificati di destinazione urbanistica n°44/2025 e 45/2025 rilasciati in data 03/11/2025 su richiesta della sottoscritta, specificano che all'attualità nel Comune di Chianni sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R.T. 65/2014. È sospesa l'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune che siano in contrasto con il Piano strutturale intercomunale (PSI) adottato secondo quanto dettagliato all'art. 48 comma 2 delle NTA del Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.G.C. n. 6 del 06.04.2023. Secondo le previsioni del PSI le particelle pignorate non rientrano nel "Perimetro del tessuto urbanizzato" e sono incluse nel SISTEMA AMBIENTALE Aree agricole collinari, Riserva di naturalità (in parte). Tali ambiti sono normati dagli Artt. 20, 21 e 24 delle N.T.A. del Piano Strutturale Intercomunale e dall'art. 48 delle N.T.A. del Piano Strutturale Intercomunale - misure di salvaguardia. Secondo le previsioni del Regolamento urbanistico le particelle ricadono in vari ambiti del TERRITORIO RURALE - Sistema Collinare. Tali ambiti sono normati dagli artt. 11, 14, 20, 28, 37-41, 62-70 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e sua variante. Le particelle 11,12 e 13 del foglio 9 ricadono altresì in INVARIANTI STRUTTURALI - Risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica - Bosco, ambito normato dagli artt. 7, 18 co. 6 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e sua variante.

Prezzo base d'asta: € 275.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

Bene N° 1 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Chianni (PI) - Via del Monte Vaso - Località Podere Ricandoli 47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 233, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 235, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 169, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 170, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 172, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 173, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 174, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 188, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 190, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 190, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 166, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 166, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 168, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 168, Porz. B, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 227, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 227, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 11, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 12, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 13, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 13, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	62.690 mq catastali complessivi
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni coltivati ad oliveto e il magazzino (mappale 235 sub 2) si trovavano in buone condizioni di conservazione. Il fabbricato colonico (mappale 233), come già ricordato più volte, è stato oggetto di alcuni lavori edilizi finalizzati ad una ristrutturazione sospesa in corso d'opera circa dieci anni fa. Allo stato attuale risulta incompleto e inutilizzabile a fini abitativi.		
Descrizione:	Azienda agricola di circa 6,2 ettari di superficie dotata di terreni coltivati prevalentemente ad oliveto, di un fabbricato colonico in corso di ristrutturazione-ampliamento e di un annesso pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		