

T R I B U N A L E

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

D I

P I S A

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Esecuzione Immobiliare n.318/12

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO

SOCIETA' COOPERATIVA

contro

G.D./G.E. Dr. Giovanni Zucconi

C.T.U. Dr.ssa Maria Mazzanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Designata esperto dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Marco Viani per la valutazione dei beni della procedura immobiliare in oggetto, la sottoscritta Dr.Agr.Maria Mazzanti, all'udienza del 17.03.2014 ha prestato giuramento di rito dichiarando di accettare l'incarico e con riferimento ai quesiti formulati risponde nel merito secondo lo stesso ordine in cui sono stati posti:

*** 1 ***

Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al 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 e ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

-R- In data 31 marzo 2014, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stato comunicato al sig.

- Amministratore Unico di -
nonché al creditore procedente, la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, senza alcun esito di ricezione; si allegata agli atti la raccomandata non ritirata.(all.n.1a). Il sopralluogo è avvenuto

ugualmente, ma data l'impossibilità di raggiungere uno dei fabbricati oggetto di esecuzione (vuoi per la presenza di lucchetti posti al cancello, vuoi per la necessita di mezzo adeguato per raggiungere il fabbricato sopramenzionato) il C.T.U. ha fatto istanza per la nomina del custode ex art 559 c.p.c.(all.n.1b) .

*** 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 del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art 560 cpc.

-R- In data 16-12-2014, alla presenza dei custodi IVG, sono stati rimossi i lucchetti del cancello e con l'ausilio di un adeguato fuoristrada del tipo 4x4, veniva regolarmente effettuato il sopralluogo di rito con regolare accesso agli immobili.

*** 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 al 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.

- R -I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono intestati al Catasto del Comune di CHIANNI in carico a _____ con sede Legale in _____ e secondo la Certificazione ipotecaria e catastale storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Pisa (contenuta nel fascicolo e trasmessa all.n.2) sono di proprietà di suddetta Società.

**** 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.

*- R - La certificazione catastale in atti corrisponde ai dati catastali riportati nel verbale di pignoramento.
(all.n.3-4)*

**** 5 ****

Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentono 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.

-R- Piena proprietà di un compendio agricolo formato da vari appezzamenti di terreno per una superficie catastale complessiva di ettari 230.68.66, con sovrastanti fabbricati rurali in ristrutturazione identificati nel podere Baccano e nel podere San Giuseppe. Il tutto, ubicato in Comune di Chianni sulla strada provinciale per Miemo, è catastalmente rappresentato:

A) nel **Catasto Fabbricati** del comune di Chianni nel:

- **foglio 53 particella 18 sub.1 e part. 19** - piano T-1, cat. A/4, cl.3, vani 8, R.C. 516,46
- **foglio 53 particella 18 sub.2** - piano T, cat. C/6, cl. U, mq 27, R.C. 125,50
- **foglio 53 particella. 18 sub.3** - piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 11, R.C. 596,51
- **foglio 53 particella 18 sub.4** - piano T, cat. C/2, cl. 1, mq 81, R.C. 288,65

B) nel **Catasto Terreni** del comune di Chianni nel:

- **foglio 50 particella 57**, bosco ceduo, classe 3, are 1.70, r. dominicale euro 0,10, r. agrario euro 0,04;
- **foglio 50, particella 58**, pascolo, classe 1, ettari 1.57.40, r. dominicale euro 7,32, r. agrario euro 3,25;

- **foglio 50 particella 59**, bosco ceduo, classe 4, ettari
2.18.80, r. dominic. euro 4,52, r. agr. euro 5,65;
- **foglio 50 particella 60**, seminativo, classe 3, ettari
1.35.60, r. dominicale euro 24,51, r. agrario euro 28,01;
- **foglio 50 particella 61**, bosco ceduo, classe 1, ettari
14.94.10, r. dominicale euro 154,33, r. agrario euro 69,45;
- **foglio 50 particella 65**, bosco ceduo, classe 3, ettari
1.12.40, r. dominicale euro 6,39, r. agrario euro 2,90;
- **foglio 50 particella 66**, pascolo cesp., classe U, ettari
1.27.30, r. dominicale euro 2,63, r. agrario euro 1,31;
- **foglio 50 particella 67**, bosco ceduo, classe 3, ettari
5.16.80, r. dominicale euro 29,36, r. agrario euro 13,35;
- **foglio 50 particella 68**, bosco ceduo, classe 1, are
10.30, r. dominicale euro 1,06, r. agrario euro 0,48;
- **foglio 50 particella 71**, bosco ceduo, classe 1, are
2.20, r. dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,10;
- **foglio 52 particella 20**, seminativo, classe 2, are
63.20, r. dominicale euro 27,74, r. agrario euro 14,69;
- **foglio 52 particella 21**, serra, classe U, are 97.40,
reddito d. euro 427,57, reddito agrario euro 198,70;
- **foglio 53, particella 1**, bosco ceduo, classe 2, are
0.26, r. dominicale euro 0,02, r. agrario euro 0,01;
- **foglio 53 particella 2**, pascolo cesp., classe U, are
17.00, r. dominicale euro 0,35, r. agrario euro 0,18;
- **foglio 53 particella 3**, serra, classe U, are 94.80,

ASTE GIUDIZIARIE.it
r. dominicale euro 416,16, reddito agrario euro 193,39;

- **foglio 53 particella 4**, seminativo, classe 4, ettari

3.97.00, r.dominicale euro 36,91, r.agrario euro 32,81;

- **foglio 53 particella 5**, seminativo, classe 3, are

33.40, r. dominicale euro 6,04, r. agrario euro 6,90;

- **foglio 53 particella 6**, seminativo, classe 4, are

66.10, r. dominicale euro 6,14, r. agrario euro 5,46;

- **foglio 53 particella 7**, seminativo, classe 4, are

2.10, r. dominicale euro 0,20, r. agrario euro 0,17;

- **foglio 53 particella 8**, bosco ceduo, classe 4, ettari

2.45.60, r. dominicale euro 5,07, r. agrario euro 6,34;

- **foglio 53 particella 9**, pascolo cesp., classe U, are

55.80, r. dominicale euro 1,15, r. agrario euro 0,58;

- **foglio 53 particella 10**, bosco ceduo, classe 4, are

21.80, r. dominicale euro 0,45, r. agrario euro 0,56;

- **foglio 53 particella 11**, seminativo, classe 4, ettari

1.45.50, r. dominicale euro 13,53, r.agrario euro 12,02;

- **foglio 53 particella 12**, seminativo, classe 4, ettari

5.47.30, r. dominicale euro 50,88, r.agrario euro 45,23;

- **foglio 53 particella 13**, pascolo, classe 1, are 9.50,

r. dominicale euro 0,44, r. agrario euro 0,20;

- **foglio 53 particella 14**, pascolo, classe 1, ettari

12.05.30, r.dominicale euro 56,02, r.agrario euro 24,90;

- **foglio 53 particella 15**, seminativo, classe 4, ettari

4.72.30, r.dominicale euro 43,91, r.agrario euro 39,03;

- foglio 53 particella 16**, pascolo, classe 1, ettari 1.27.90, r. dominicale euro 5,94, r. agrario euro 2,64;
- foglio 53 particella 17**, pascolo, classe 1, are 39.80, r. dominicale euro 1,85, r. agrario euro 0,82;
- foglio 53 particella 20, fabbricato rurale, are 1.60;**
- foglio 53 particella 22**, pascolo cesp., classe U, are 7.70, r. dominicale euro 0,16, r. agrario euro 0,08;
- foglio 53 particella 23**, bosco ceduo, classe 4, are 36.30, r. dominicale euro 0,75, r. agrario euro 0,94;
- foglio 53 particella 24**, pascolo cesp., classe U, are 10.30, r. dominicale euro 0,21, r. agrario euro 0,11;
- foglio 53 particella 25**, pascolo, classe 1, ettari 1.13.90, r. dominicale euro 5,29, r. agrario euro 2,35;
- foglio 53 particella 26**, bosco ceduo, classe 3, ettari 1.71.10, r. dominicale euro 9,72, r. agrario euro 4,42;
- foglio 53 particella 27**, uliveto, classe 2, are 30.10, r. dominicale euro 10,88, r. agrario euro 10,88;
- foglio 53 particella 28**, seminativo, classe 4, are 7.20, r. dominicale euro 0,67, r. agrario euro 0,59;
- foglio 53 particella 29, fabbricato rurale, are 43.30;**
- foglio 53 particella 30**, pascolo, classe 1, are 91.80, r. dominicale euro 4,27, r. agrario euro 1,90;
- foglio 53 particella 31**, seminativo, classe 4, are 11.20, r. dominicale euro 1,04, r. agrario euro 0,93;
- foglio 53 particella 32**, pascolo, classe 1, are

29.90, r. dominicale euro 1,39, r. agrario euro 0,62;
- **foglio 53 particella 33**, pascolocesp., classe U, ettari
1.09.80, r. dominicale euro 2,27, r. agrario euro 1,13;
- **foglio 53 particella 34**, bosco ceduo, classe 2, are
18.40, r. dominicale euro 1,43, r. agrario euro 0,48;
- **foglio 53 particella 35**, bosco ceduo, classe 4, ettari
6.95.90, r. dominicale euro 14,38, r. agrario euro 17,97;
- **foglio 53 particella 36**, pascolocesp., classe U, are
90.60, r. dominicale euro 1,87, r. agrario euro 0,94;
- **foglio 53 particella 37**, seminativo, classe 4, are
18.90, r. dominicale euro 1,76, r. agrario euro 1,56;
- **foglio 53 particella 38**, bosco ceduo, classe 3, are
11.00, r. dominicale euro 0,62, r. agrario euro 0,28;
- **foglio 53 particella 39**, bosco ceduo, classe 3, are
15.60, r. dominicale euro 0,89, r. agrario euro 0,40;
- **foglio 53 particella 40**, seminativo, classe 4, ettari
2.30.30, r. dominicale euro 21,41, r. agrario euro 19,03;
- **foglio 53, particella 41**, seminativo, classe 4, ettari
2.21.00, r. dominicale euro 20,54, r. agrario euro 18,26;
- **foglio 53 particella 42**, seminativo, classe 4, ettari
1.69.00, r. dominicale euro 15,71, r. agrario euro 13,96;
- **foglio 53 particella 43**, seminativo, classe 4, ettari
2.41.90, r. dominicale euro 22,49, r. agrario euro 19,99;
- **foglio 53 particella 44**, seminativo, classe 4, are
51.00, r. dominicale euro 4,74, r. agrario euro 4,21;

- foglio 53 particella 45**, bosco ceduo, classe 4, are 79.90, r. dominicale euro 1,65, r. agrario euro 2,06;
- foglio 53 particella 46**, bosco ceduo, classe 3, are 40.90, r. dominicale euro 2,32, r. agrario euro 1,06;
- foglio 53 particella 47**, seminativo, classe 4, ettari 3.55.50, r. dominicale euro 33,05, r. agrario euro 29,38;
- foglio 53 particella 48**, bosco ceduo, classe 3, ettari 2.91.40, r. dominicale euro 16,55, r. agrario euro 7,52;
- foglio 53 particella 49**, pascolo, classe 1, ettari 4.18.90, r. dominicale euro 19,47, r. agrario euro 8,65;
- foglio 53 particella 50**, bosco ceduo, classe 1, ettari 7.36.70, r. dominicale euro 76,09, r. agrario euro 34,24;
- foglio 53 particella 51**, pascolo, classe 1, are 73.70, r. dominicale euro 3,43, r. agrario euro 1,52;
- foglio 53 particella 52**, bosco ceduo, classe 4, ettari 9.41.70, r. dominicale euro 19,45, r. agrario euro 24,32;
- foglio 53 particella 53**, pascolo, classe 1, ettari 1.23.80, r. dominicale euro 5,75, r. agrario euro 2,56;
- foglio 53 particella 54**, pascolo cesp, classe U, ettari 1.53.80, r. dominicale euro 3,18, r. agrario euro 1,59;
- foglio 53 particella 55**, pascolo, classe 1, ettari 1.33.10, r. dominicale euro 6,19, r. agrario euro 2,75;
- foglio 53 particella 56**, bosco ceduo, classe 2, are 41.80, r. dominicale euro 3,24, r. agrario euro 1,08;
- foglio 53 particella 57**, bosco ceduo, classe 3, are

22.70, r. dominicale euro 1,29, r. agrario euro 0,59;

- **foglio 53 particella 58**, seminativo, classe 4, ettari

1.67.90, r. dominicale euro 15,61, r. agrario euro 13,87;

- **foglio 53 particella 59**, seminativo, classe 4, are

51.70, r. dominicale euro 4,81, r. agrario euro 4,27;

- **foglio 53 particella 60**, seminativo, classe 4, are

79.20, r. dominicale euro 7,36, r. agrario euro 6,54;

- **foglio 55 particella 36**, bosco ceduo, classe 2, ettari

54.51.40, r. dominicale euro 422,31, r. agrario euro 140,77;

- **foglio 55 particella 37**, bosco ceduo, classe 3, are

67.40, r. dominicale 3,83, r. agrario euro 1,74;

- **foglio 55 particella 52**, bosco ceduo, classe 3, ettari

42.68.00, r. dominicale euro 242,47, r. agrario euro 110,21;

- **foglio 56 particella 16**, pascolo, classe 2, are 12.70,

r. dominicale euro 0,33, r. agrario euro 0,13;

- **foglio 56 particella 18**, bosco ceduo, classe 3, ettari

7.10.00, r. dominicale euro 40,34, r. agrario euro 18,33.

Confini: via Provinciale per Miemo, proprietà ,
proprietà , proprietà società , con il torrente

La Sterza, s.s.a.

Provenienza: i beni in oggetto sono pervenuti a

, per atto di **compravendita** ai rogiti del Notaio

Michele Iannucci di Siena Montepulciano rep. 483 del

16/01/2008 da . Atto trascritto a Pisa

in data 25/01/2008 al n. part. 731.

- a detti beni pervennero per atto di **compravendita** del 31/03/2004 rep. n.20244/4110 ai rogiti del Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco, registrato a Pontedera il 9-04-2004 al n. 997 da , , e . Atto trascritto a Livorno in data 10/04/2004 al n.part. 3759.

- ai Sig.ri , , , , e per atto per causa di morte di . Atto trascritto a Livorno in data 24/07/1998 al n.part. 5687 preceduto da Accettazione espressa di eredità: atto trascritto a Livorno in data 26/11/1996 al n.part. 8214.

*** 6 ***

Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso degli immobili con indicazione - se occupati 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 delle 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.

-R - I beni sono nella disponibilità di

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

*** 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).

- R - In data 16/01/2008 ai rogiti del Notaio Michele Iannucci di Siena Montepulciano è stato costituito, sui beni in oggetto, vincolo di indivisibilità al fine di costituire un compendio unico indivisibile per dieci anni con la parte acquirente impegnata a coltivare e condurre il fondo in qualità di imprenditore agricolo professionale (all. n.5). Inoltre, non sono stati rilevati vincoli particolari, fatta eccezione per quelli derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate dalla documentazione disponibile che resteranno comunque a carico dell'acquirente.

*** 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.

- R - Secondo la CERTIFICAZIONE ipotecaria delle trascrizioni e iscrizioni dell'Agenzia del Territorio in atti, a carico di sopra generalizzata e

sui beni descritti, al ventennio risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** del 16/01/2008 per complessivi € 10.000.000,00 a garanzia di mutuo della durata di anni venti (capitale di € 5.000.000,00) a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA sede Arezzo. Atto iscritto a Livorno in data 25/01/2008 al n. 301 reg. part.

- Verbale di **pignoramento immobiliare**, in data 5/09/2012, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA (c/o avv. Cinzia Genovesi). Atto trascritto a Livorno in data 2/10/12 al n.9255 reg.part.

*** 9 ***

Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 n. 724/94 e sui relativi costi.

- R -**Validità Edilizia e Difformità Urbanistico-edilizie:**

- Il fabbricato del podere Baccano risulta in corso di completa ristrutturazione a seguito della scia n.9/2009 assunta al protocollo n.622 del 21/02/2009 (alln.6); le

opere sono state interrotte e sono da completare interamente con tutte le opere di finitura, necessitando pertanto del rinnovo dell'Atto Edilizio.

Nella scia menzionata non era prevista la realizzazione del porticato sul fronte principale (con camminamento esterno al piano primo) a sostituire probabilmente la scala esterna per l'accesso all'unità del piano primo, per il quale si rende necessaria la sanatoria edilizia; inoltre non era previsto, sempre nella scia, di recuperare l'appendice di volume sul lato posteriore del corpo principale del fabbricato, che dovrà essere recuperato anch'esso con una nuova Autorizzazione Edilizia. Per le opere descritte si sono reperite le pratiche strutturali al Genio Civile che si trasmettono in allegato n.7.

Essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione non si possono rilevare eventuali difformità dimensionali o strutturali da sanare.

Per alcuni manufatti più piccoli e distaccati dal corpo principale e per i quali non sono state trovate indicazioni nel titolo edilizio citato, non è stato reperito alcun titolo edilizio che ne provi la regolarità urbanistico-edilizia.

- Il fabbricato in podere San Giuseppe risulta in corso di completa ricostruzione previa demolizione a seguito

della scia n.38/2008 assunta al protocollo n.2831 del 8/08/2008 (all.n.8); le opere sono state interrotte e sono da completare interamente con tutte le opere di finitura, oltre a tutta la struttura con pilastri e copertura sopra il camminamento esterno al piano primo del fronte principale, necessitando pertanto del rinnovo dell'Atto Edilizio.

Nella scia menzionata non si prevedeva la realizzazione di muratura portante intermedia alle murature perimetrali e in parte i locali sottotetto non erano dotati di solaio di soffitto; per dette opere si rende necessaria la sanatoria edilizia. Per le opere descritte si sono reperite le pratiche strutturali al Genio Civile che si trasmettono in allegato n.9.

Essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione non si possono rilevare eventuali difformità dimensionali o strutturali da sanare.

Per alcuni manufatti più piccoli e distaccati dal corpo principale, per i quali non si sono trovate indicazioni nel titolo edilizio citato, non è stato reperito alcun titolo edilizio che ne provi la regolarità urbanistico-edilizia.

Per tutti i fabbricati descritti, i cui lavori di recupero si sono interrotti, risultano mancanti tutte le pratiche di accatastamento allo stato attuale, risultando ancora in

parte classificati come fabbricati rurali ed in parte con planimetrie al nceu con lo stato precedente all'intervento (all.n.10).

- **Destinazione Urbanistica:** visto il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 12 del 22/04/2009 e secondo lo strumento Urbanistico vigente del Comune di Chianni, i terreni oggetto della presente procedura ricadono in Zona agricola - in parte sistema di fondovalle (ambito fluvio lacuale e alluvionale), in parte sistema collinare (ambito delle aree boscate, delle colture arboree collegate con gli insediamenti e dei seminativi sparsi nel bosco). (all.n.11)

*** 10 ***

"Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47-85 e all'art. 46 del D.L.vo 378-01 indichi in particolare gli estremi della concessione-licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione- permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

-R- La costruzione del fabbricato in podere Baccano è iniziata prima del 1 settembre 1967; in seguito sono state eseguite opere edilizie di completa ristrutturazione, a seguito della scia n.9/2009 assunta al protocollo n.622 del 21/02/2009. La costruzione del

fabbricato in podere San Giuseppe è iniziata prima del 1 settembre 1967; in seguito sono state eseguite opere edilizie di completa ricostruzione previa demolizione, a seguito della scia n.38/2008 assunta al protocollo n.2831 del 8/08/2008.

*** 11 ***

"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). 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 più conveniente una tale vendita .

Piena proprietà di un unico compendio indivisibile posto in Comune di Chianni formato da vari appezzamenti di terreno agricolo per una superficie catastale complessiva di ettari 230.68.66, con sovrastanti due fabbricati rurali in ristrutturazione e accessori (all.n.12). Il fabbricato del Podere Baccano sito sulla strada provinciale per Miemo con due cancelli di entrata è, nel

progetto, formato da tre unità abitative disposte su due livelli da collegarsi tra loro con scale interne o esterne e locali magazzino. L'appendice retrostante era destinata ad officina, stalla e locali di sgombero di cui il progetto non ha inizialmente previsto il recupero. I lavori di ristrutturazione hanno mantenuto le strutture portanti perimetrali formate da muratura mista di pietra e mattone ed hanno previsto i rifacimenti di tutti i solai intermedio e di copertura. Si è poi aggiunto il colonnato su fronte principale (non previsto dal progetto) non ultimato e probabilmente da completare con scala esterna per l'accesso al piano primo. Internamente sono state eseguite tramezzature in foratini di laterizio ed hanno avuto inizio i lavori per la realizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico. (foto all.13)

Il tutto è rappresentato nel **Catasto Fabbricati** del comune di Chianni nel **foglio 53 part.18 sub.1 e part. 19**, piano T-1, cat. A/4, cl.3, vani 8; - **foglio 53 part. 18 sub.2** piano T, cat. C/6, cl. U, mq 27; - **foglio 53 part. 18 sub.3** piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 11; - **foglio 53 part. 18 sub.4** piano T, cat. C/2, cl. 1, mq 81. L'accessorio è rappresentato nel Catasto terreni del Comune di Chianni nel foglio 53 particella 20, fabbricato rurale, are 1.60;

Il fabbricato del Podere San Giuseppe, posizionato

all'interno della proprietà con accesso da cancello posto anch'esso lungo la strada provinciale per Miemo distante circa 200 m dagli altri, è (nel progetto) formato da tre unità abitative disposte su due livelli di cui una al piano terra e due, simmetriche, al piano primo raggiungibili da scale esterne laterali. I lavori di ristrutturazione hanno previsto la realizzazione di edificio innovo in muratura portante di laterizio e solai in latero-cemento, scale esterne in cemento armato. Rimane da realizzare sia il colonnato sia la copertura del loggiato al piano primo. Internamente sono state eseguite tramezzature in foratini di laterizio ed hanno avuto inizio i lavori per la realizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico. (foto all.13)

Il tutto è rappresentato nel Catasto terreni del Comune di Chianni nel foglio 53 particella 29, fabbricato rurale, are 43.30;

Il terreno agricolo, che occupa una superficie catastale complessiva di ettari 230.68.66, è ripartito in circa 120 ettari di bosco ceduo ed i restanti ettari in seminativo e pascolo cespugliato. I vari appezzamenti di terreno presentano in gran parte giacitura collinare e solo in piccola parte pianeggiante per quanto riguarda quelli ricadenti in prossimità del torrente Sterza. I terreni a giacitura collinare sono prevalentemente pesanti,

calcarei, variamente profondi. I terreni a giacitura pianeggiante sono per la maggior parte alluvionali.

In base a quanto sopra descritto ed allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni allo stato attuale, si ritiene opportuno usare il metodo di stima sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari di consistenza dei fabbricati, nonché dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni agricoli presenti.

Tale metodo tiene conto inoltre delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di ristrutturazione e delle loro effettive condizioni, nonché della conformazione dei terreni e della loro natura. Tenendo infine presente l'impossibilità di alienare separatamente gli edifici sopradescritti dal terreno su cui insistono ed alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, il fondo avrà una valutazione a corpo.

Sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base alle effettive possibilità di realizzo di quanto descritto, per un confronto diretto del bene nel suo complesso con altri beni di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, da dati relativi a beni simili compravenduti, da informazioni assunte sul

mercato locale, da consultazione del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia e, per i terreni, dai dati dell'Osservatorio mercato immobiliare Regione Agraria 2 della Provincia di Pisa pubblicati su Burt n.9 del 3-03-2010, nonché dall'esperienza e conoscenza della C.T.U., si desume il seguente valore di stima **a corpo**:

Valore di stima a corpo €.4.800.000,00=

(euroquattromilionioottocentomila/00)

I beni non sono gravati da usufrutto.

*** 12 ***

Provveda inoltre:

a) ad accampionare il bene qualora non risulti già fatto.

- R - L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetrie catastali in quanto non presenti o non corrispondenti allo stato dei luoghi per i motivi suddetti.

b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E.

- R - Non si rende necessario alcun frazionamento dei terreni in oggetto.

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

- R - I beni sono regolarmente intestati.

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

parte.

- R - La documentazione ipo-catastale è stata completata.

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

- R - Le foto dei beni, in formato digitale, sono trasmesse all' allegato n.13

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

- R -Il foglio con la descrizione sommaria dei beni è trasmesso all'allegato n.14

g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico

- R - L'elaborato e' stato regolarmente depositato in Cancelleria, in copia cartacea e su supporto informatico trasmesso all' allegato n.15

13) Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i

- R - con sede

Legale in cf. sig.

Amministratore Unico.

14) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di

rispettare il limite concesso.

- R - L'elaborato peritale e' stato regolarmente depositato in Cancelleria in tempo debito e tempestivamente trasmesso al debitore ed al creditore procedente.

15) Dica il C.T.U. 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.

R- I fabbricati in corso di ristrutturazione non essendo dotati di alcun impianto non ricadono nell'applicazione del D.Lgs. N. 311/06 relativo alla Certificazione Energetica degli edifici.

In fede

(Dott.ssa Maria Mazzanti)

Pisa, 30.12.2014