

TRIBUNALE DI PISA - SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mazzanti Maria, nell' **Esecuzione Immobiliare 318/2012 del R.G.E.**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

INTEGRAZIONE richiesta al fine di formare due Lotti, essendo decaduto il vincolo di indivisibilità, con relativa attribuzione dei valori di stima anche in linea con le attuali tendenze di mercato.

Lotto 1 - Podere Baccano



Lotto 2 - Podere San Giuseppe



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
- LOTTO 1 -	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo	7
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	8
Titolarità	8
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	8
Confini	8
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo	10
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo	14
Precisazioni	15
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	15
Patti	16

Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo.....	16
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 e 2 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108.....	20
Lotto 2.....	21

Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	21
Titolarità.....	21
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	21
Confini.....	21
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	21
Consistenza.....	22
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	23
Precisazioni.....	25
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	25
Patti.....	26
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	26

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 3 e 4 - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2012 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 1.485.000,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 2.105.000,00	38

INCARICO

All'udienza del 23/09/2021, alla sottoscritto Dott. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, veniva richiesta integrazione.

PREMESSA

Decorsi i termini decennali di indivisibilità previsti in fase di costituzione del Compendio Unico, originatosi nell'atto di compravendita rogato in data 16/01/2008 dal Notaio Michele Iannucci Rep.483, di seguito la formazione di due Lotti distinti.

Nel complesso i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108 (Coord. Geografiche: 43.436170, 10.661055)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo (Coord. Geografiche: 43.435118, 10.655948)
- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo (Coord. Geografiche: 43.432787, 10.645359)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo (Coord. Geografiche: 43.431289, 10.640536)

DESCRIZIONE

- LOTTO 1 -

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere Baccano con sovrastante fabbricato per abitazioni elevato su due piani fuori terra (oltre a sottotetto), in fase di ricostruzione-ristrutturazione sospesa nell'anno 2012. Il fabbricato (identificato con il: Bene 1) sito sulla strada provinciale per Miemo ai numeri 107-108 presenta due cancelli di entrata ed è, nel progetto, formato da tre unità abitative disposte su due livelli e dotate di scale interne/esterne, oltre a locali ad uso magazzino.

A corredo vari appezzamenti di terreno agricolo (identificati con il: Bene 2) nella maggior parte occupati da bosco ceduo per una superficie complessiva di 67.72.66 ettari catastali.

Il compendio si colloca in un paesaggio collinare immerso in una zona tranquilla della campagna di Miemo costituita da pochi insediamenti abitativi, con ampi spazi verdi boschivi e con un altitudine che si aggira fra i mt.175/220; i principali servizi sono presenti nella vicina cittadina di Chianni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere Baccano formato da vari appezzamenti di terreno agricolo di 67.72.66 ettari catastali nella maggior parte boschivi a corredo del bene 1 per formare insieme il Lotto 1.

- LOTTO 2 -**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO**

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere San Giuseppe con sovrastane fabbricato per abitazioni elevato su due piani fuori terra, oggetto di demolizione- ricostruzione-ristrutturazione sospesa nell'anno 2012. Il fabbricato (identificato con il: Bene 3) è sito all'interno del compendio a circa 2,5 km dalla strada provinciale per Miemo e raggiungibile per mezzo di una strada inter poderale ricadente sul: Lotto 1.

Il manufatto è disposto su due piani fuori terra e dotato di due scale esterne in facciata e posizionate in maniera simmetrica sul prospetto principale e circondato da resede pertinenziale.

A corredo vari appezzamenti di terreno agricolo (identificati con il: Bene 4) nella maggior parte occupati da bosco ceduo per una superficie complessiva di 162.61.10 ettari catastali.

Il compendio si colloca in un paesaggio collinare immerso in una zona tranquilla della campagna di Miemo costituita da pochi insediamenti abitativi, con ampi spazi verdi boschivi e con un altitudine che si aggira fra i mt.175/220; i principali servizi sono presenti nella vicina cittadina di Chianni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere San Giuseppe formato da vari appezzamenti di terreno agricolo di 162.61.10 ettari catastali nella maggior parte boschivi a corredo del bene 3 per formare insieme il Lotto 2.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

La documentazione e' stata integrata con planimetrie, visura catastale e ortofoto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

I confini del podere Baccano risultano i seguenti : a sud-est con fiume Sterza, ad ovest con Botro Crogetti e podere San Giuseppe, a nord proprietà [REDACTED], s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in ristrutturaz.	450,00 mq	510,00 mq	1,00	510,00 mq	3,00 m	T-1
Magazzino ristruttur	95,00 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	3,15 m	T
Magazzino da ristruttur	85,00 mq	100,00 mq	0,30	30,00 mq	2,50 m	T
Resede	2000,00 mq	2000,00 mq	0,04	80,00 mq	0,00 m	
garage	68,00 mq	80,00 mq	0,35	28,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				703,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				703,00 mq		

Tutti i dati indicati sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla documentazione catastale pertanto sono puramente indicativi al fine della determinazione del valore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	677266,00 mq	677266,00 mq	1,00	677266,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				677266,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				677266,00 mq		

Tutti i dati indicati sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla documentazione catastale pertanto sono puramente indicativi al fine della determinazione del valore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 81 mq Rendita € 288,65 Piano T
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 61 Categoria C/2 Cl.1 Superficie catastale 68 mq

		Rendita € 242,32
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 11 vani Rendita € 596,51 Piano T-1
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 460 mq Piano T-1 Graffato 19
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 18, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U Superficie catastale , mq Rendita € 125,50 Piano T

La particella 61 del Foglio 53 è stata originata dalla particella 20 del foglio 53.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 48 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 2.91.40 Reddito dominicale € 16,55 Reddito agrario € 7,52
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 46 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 40,90 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 1,06
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 50 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 7.36.70 Reddito dominicale € 76,09 Reddito agrario € 34,24
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 49 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 4.18.90 Reddito dominicale € 19,47 Reddito agrario € 8,65
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 43 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2.41.90 Reddito dominicale € 22,49 Reddito agrario € 19,99
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 42 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) 1,69,00 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 13,96
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 45 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 79,90 Reddito dominicale € 1,65 Reddito agrario € 2,06
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 44 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 51,00 Reddito dominicale € 4,74 Reddito agrario € 4,21
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 52, Part. 20
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 59 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 51,70 Reddito dominicale € 4,81 Reddito agrario € 4,27
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 1
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 52, Part. 21
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 52 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 9,41,70 Reddito dominicale € 19,45 Reddito agrario € 24,32
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 51 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 73,70 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 1,52
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 54 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 1,53,80 Reddito dominicale € 3,18 Reddito agrario € 1,59
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 53 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1,23,80 Reddito dominicale € 5,75 Reddito agrario € 2,56
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 41 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2,21,00 Reddito dominicale € 20,54 Reddito agrario € 18,26
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 53, Part. 7

		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2,10 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,17
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 6 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 66,10 Reddito dominicale € 6,14 Reddito agrario € 5,46
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 9 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 55,80 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,58
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 8 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 2,45,60 Reddito dominicale € 5,07 Reddito agrario € 6,34
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 2 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 17,00 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,18
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 3 Qualità serra Superficie (ha are ca) 94,80 Reddito dominicale € 416,16 Reddito agrario € 193,39
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 5 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 33,40 Reddito dominicale € 6,04 Reddito agrario € 6,90
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 4 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3,97,00 Reddito dominicale € 36,91 Reddito agrario € 32,81
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 23 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 10,30 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,11
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 7,70 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,08
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012		Catasto Terreni Fg. 53, Part. 40 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) 2,30,30 Reddito dominicale € 21,41 Reddito agrario € 19,03
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 39 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 15,60 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,40
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 15 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4,72,30 Reddito dominicale € 43,91 Reddito agrario € 39,03
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 14 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 12,05,30 Reddito dominicale € 56,02 Reddito agrario € 24,90
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 17 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 39,80 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 0,82
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 16 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1,27,90 Reddito dominicale € 5,94 Reddito agrario € 2,64

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	53	18	1		A4	03	8 vani		516,46 €	T-1	19
	53	18	2		C6	U	27 mq		125,5 €	T	
	53	18	3		A4	2	11 vani		596,51 €	T-1	
	53	18	4		C2	1	81 mq		288,65 €	T	
	53	61			C2	1	68 mq		242,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e l'intestatario degli immobili.

La particella 61 del Foglio 53 al NCEU è stata originata dalla particella 20 del foglio 53 al NCT.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
53	3				serra		94.80 mq	416,16 €	193,39 €	
53	2				Pascolo cespugliato		17.00 mq	0,35 €	0,18 €	
53	4				Seminativo		3.97.00 mq	36,91 €	32,81 €	
53	5				Seminativo		33.40 mq	6,04 €	6,9 €	
53	6				Seminativo		66.10 mq	6,14 €	5,46 €	
53	7				Seminativo		2.10 mq	0,2 €	0,17 €	
53	8				Bosco ceduo		2.45.60 mq	5,07 €	6,34 €	
53	9				Pascolo cespugliato		55.80 mq	1,15 €	0,58 €	
53	14				Pascolo		12.05.30 mq	56,02 €	24,9 €	
53	15				Seminativo		4.72.30 mq	43,91 €	39,03 €	
53	16				Pascolo		1.27.90 mq	5,94 €	2,64 €	
53	17				Pascolo		39.80 mq	1,85 €	0,82 €	
53	22				Pascolo cespugliato		7.70 mq	0,16 €	0,08 €	
53	23				Bosco ceduo		36.30 mq	0,75 €	0,94 €	
53	39				Bosco ceduo		15.60 mq	0,89 €	0,4 €	
53	40				Seminativo		2.30.30 mq	21,41 €	19,03 €	
53	41				Seminativo		2.21.00 mq	20,54 €	18,26 €	
53	42				Seminativo		1.69.00 mq	15,71 €	13,96 €	
53	43				Seminativo		2.41.90 mq	22,49 €	19,99 €	
53	44				Seminativo		51.00 mq	4,74 €	4,21 €	
53	45				Bosco ceduo		79.90 mq	1,65 €	2,06 €	
53	48				Bosco ceduo		2.91.40 mq	16,55 €	7,52 €	
53	49				Pascolo		4.18.90 mq	19,47 €	8,65 €	

53	50			Bosco ceduo		7.36,70 mq	76,09 €	34,24 €	
53	51			Pascolo		73.70 mq	3,43 €	1,52 €	
53	52			Bosco ceduo		9.41,70 mq	19,45 €	24,32 €	
53	53			Pascolo		1.23.80 mq	5,75 €	2,56 €	
53	54			Pascolo cespugliato		1.53.80 mq	3,18 €	1,59 €	
53	59			Seminativo		51.70 mq	4,81 €	4,27 €	
53	24			Pascolo cespugliato		10.30 mq	0,21 €	0,11 €	
52	20			Seminativo	2	63.20 mq	27,74 €	14,69 €	
52	21			serra	u	97.40 mq	427,57 €	198,7 €	
53	1			Bosco ceduo	2	0.26 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e l'intestatario degli immobili.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del resede e dell'intero complesso nonché la verifica dei confini e le distanze delle costruzioni dai confini e da eventuali fabbricati limitrofi;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione/ristrutturazione dei fabbricati, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Il fabbricato non può essere dotato di allacciamento alla condotta di fognatura pubblica, in quanto non presente sulla via di Miemo, pertanto si dovrà realizzare idoneo impianto di smaltimento liquami previa richiesta di Autorizzazione; si dovrà verificare anche la possibilità di allaccio a pubblico acquedotto ed alla rete pubblica per l'energia elettrica.

Tutti gli adempimenti necesari ed i costi di qualunque natura, sono a carico dell'eventuale aggiudicatario.

PATTI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Il complesso risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

- Il fabbricato del podere Baccano risulta in corso di completa ristrutturazione, le opere sono state tuttavia interrotte e l'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Trattasi di terreni a giacitura collinare in un unico corpo di forma irregolare immersi nel verde delle colline pisane che necessiteranno di opere di mantenimento e ripulitura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Il Podere Baccano in oggetto costituirà compendio immobiliare separato dal vicino podere san Giuseppe (Lotto 2); resteranno parti in comune tutte le viabilità, gli accessi e le servitù esistenti/previste anche quelle per 'destinazione del padre di famiglia'.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Per i vincoli e/o servitù che gravano sui beni in oggetto si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, 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.

L'accesso al complesso S. Giuseppe - Lotto 2 - avviene tramite tracciato stradale che grava sul Lotto 1 e si diparte dalla via di Miemo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Il fabbricato principale si presenta completamente in corso di ristrutturazione e nel progetto presentato è suddiviso per formare tre unità abitative disposte su due livelli dotate di scale interne o esterne e locali magazzino. Per l'appendice retrostante, destinata ad officina e locali di sgombero, non è previsto, come da progetto iniziale, alcun 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; è stato poi aggiunto il colonnato su fronte principale (non previsto dal progetto) e non ultimato, 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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

I vari appezzamenti di terreno si presentano in gran parte a giacitura collinare e solo in piccola parte a giacitura pianeggiante, cioè 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.

Il compendio si colloca in una zona del territorio con altitudine che si aggira intorno ai 260/280 mt. costituita da pochi insediamenti residenziali e con ampi spazi verdi boschivi, apprezzata dal turismo nazionale ed internazionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

I beni risultano nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2008 al 05/09/2012	[REDACTED] proprietario per I/L. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Iannucci di Siena	16/01/2008	483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	25/01/2008	1416-7	731-2
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MONTEPULCIANO	22/01/2008	341	

Provenienza ventennale: i beni in oggetto sono pervenuti a [REDACTED]

- a [REDACTED] 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 [REDACTED].
[REDACTED] " Atto trascritto a Livorno in data 10/04/2004 al n.part. 3759.

- ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] " per atto per causa di morte di [REDACTED]. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo

Iscritto a LIVORNO il 25/01/2008

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 10.000.000,00

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a LIVORNO il 02/10/2012

Reg. gen. 12838 - Reg. part. 9255

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

I fabbricati del Podere Baccano sono stati realizzati presumibilmente in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

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).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Il fabbricato risulta in corso di completa ristrutturazione a seguito della S.C.I.A. presentata al Comune di Chianni con il protocollo n.622 del 21/02/2009 e denominata PR.ED.n.9/2009 i cui termini sono decaduti (alln.6); le opere sono state interrotte e sono interamente da completare con rinnovo di idoneo Atto Edilizio.

Nella Scia menzionata non era prevista la realizzazione del porticato sul fronte principale (con camminamento esterno al piano primo) in luogo, probabilmente, della scala esterna per l'accesso al 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. Si dovrà verificare la corrispondenza delle pratiche strutturali depositate al Genio Civile di Pisa con le opere realizzate e l'eventuale necessità di depositare nuovo progetto strutturale.

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 sono state trovate indicazioni, 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 aggiornate allo stato attuale; i fabbricati risultano ancora in parte individuati con planimetrie di cui allo stato precedente all'intervento (mapp.18 sub.1,2,3 e 4, mapp.19) ed in parte con planimetria parziale per procedimento di accatastamento d'ufficio (mapp.61 ex mapp.20-fabbr.rurale).

L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli adempimenti che si renderanno necessari e dei costi necessari qualsiasi essi siano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO

I terreno in oggetto sono a corredo del bene 1 per formare il Lotto 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE BACCANO VIA PROVINCIALE DI MIEMO N.107-108

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali tuttavia, essendo i fabbricati ed i terreni raggiungibili anche da strade vicinali, il titolare si deve far carico di quota parte per la manutenzione delle vie di accesso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

La documentazione e' stata integrata con planimetrie, visura catastale e ortofoto.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

I confini del podere San Giuseppe risultano i seguenti : a sud con fiume Sterza, ad est con Botro Cocietti e podere Baccano, a nord proprietà [REDACTED] s.s.a.



CONSISTENZA

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in ristrutturaz.	390,00 mq	468,00 mq	1,00	468,00 mq	2,70 m	T-1
resede	4100,00 mq	4100,00 mq	0,03	130,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				598,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				598,00 mq		

Tutti i dati indicati sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla documentazione catastale pertanto sono puramente indicativi al fine della determinazione del valore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1626110,00 mq	1626110,00 mq	1,00	1626110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1626110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1626110,00 mq		

Tutti i dati indicati sono il risultato di misure ed informazioni reperite dagli elaborati grafici e dalla documentazione catastale pertanto sono puramente indicativi al fine della determinazione del valore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/2008 al 02/10/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 62 Categoria A2 Superficie catastale 460 mq Piano T-1

La particella al NCEU n.62 del Foglio 53 ha avuto origine dalla particella al NCT n.29 del foglio 53.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

le particelle non hanno subito variazioni dalla data dell'atto di provenienza.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	62			A2	U	27 vani	598 mq	2719,15 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l' intestazione catastale e l' intestatario degli immobili ad esclusione dell' indirizzo erroneamente indicato per il podere San Giuseppe.

La particella al NCEU n.62 del Foglio 53 ha avuto origine dalla particella al NCT n.29 del foglio 53.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

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
50	57				Bosco ceduo		1.70 mq	0,1 €	0,04 €	
50	58				Pascolo		1.57.40 mq	7,32 €	3,25 €	
50	59				Bosco ceduo		2.18.80 mq	4,52 €	5,65 €	
50	60				Seminativo		1.35.60 mq	24,51 €	28,01 €	
50	61				Bosco ceduo		14.94.10 mq	154,33 €	69,445 €	
50	65				Bosco ceduo		1.12.40 mq	6,39 €	2,9 €	
50	66				Pascolo cespugliato		1.27.30 mq	2,63 €	1,31 €	
50	67				Bosco ceduo		5.16.80 mq	29,36 €	13,35 €	
50	68				Bosco ceduo		10.30 mq	1,06 €	0,48 €	
50	71				Bosco ceduo		2.20 mq	0,23 €	0,1 €	
53	10				Bosco ceduo		21.80 mq	0,45 €	0,56 €	
53	11				Seminativo		1.45.50 mq	13,53 €	12,02 €	
53	12				Seminativo		5.47.30 mq	50,88 €	45,23 €	
53	13				Pascolo		9.50 mq	0,44 €	0,2 €	

53	25			Pascolo	1.13.90 mq	5,29 €	2,35 €
53	26			Bosco ceduo	1.71.10 mq	9,72 €	4,42 €
53	27			Oliveto	30.10 mq	10,88 €	10,88 €
53	28			Seminativo	7.20 mq	0,67 €	0,59 €
53	30			Pascolo	91.80 mq	4,27 €	1,9 €
53	31			Seminativo	11.20 mq	1,04 €	0,93 €
53	32			Pascolo	29.90 mq	1,39 €	0,62 €
53	33			Pascolo cespugliato	1.09.80 mq	2,27 €	1,13 €
53	34			Bosco ceduo	18.40 mq	1,43 €	0,48 €
53	35			Bosco ceduo	6.95.90 mq	14,38 €	17,97 €
53	36			Pascolo cespugliato	90.60 mq	1,87 €	0,94 €
53	37			Seminativo	18.90 mq	1,76 €	1,56 €
53	38			Bosco ceduo	11.00 mq	0,62 €	0,28 €
53	46			Bosco ceduo	40.90 mq	2,32 €	1,06 €
53	47			Seminativo	3.55.50 mq	33,05 €	29,38 €
53	55			Pascolo	1.33.10 mq	6,19 €	2,75 €
53	56			Bosco ceduo	41.80 mq	3,24 €	1,08 €
53	57			Bosco ceduo	22.70 mq	1,29 €	0,59 €
53	58			Seminativo	1.67.90 mq	15,61 €	13,87 €
53	60			Seminativo	79.20 mq	7,36 €	6,54 €
55	36			Bosco ceduo	54.51.40 mq	422,31 €	140,77 €
55	37			Bosco ceduo	67.40 mq	3,83 €	1,74 €
55	52			Bosco ceduo	42.68.00 mq	242,47 €	110,21 €
56	16			Pascolo	12.70 mq	0,33 €	0,13 €
56	18			Bosco ceduo	7.10.00 mq	40,34 €	18,33 €

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e l'intestatario degli immobili.

E' stato richiesto l'inserimento in mappa al NCT della particella 46 del foglio 53 che risultava mancante.



PRECISAZIONI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del resede e dell'intero complesso nonché la verifica dei confini e le distanze delle costruzioni dai confini e da eventuali fabbricati limitrofi;
 - indagini geologiche e geotecniche;
 - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione/ristrutturazione dei fabbricati, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
 - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
 - indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residui bellici;
 - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
 - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
 - verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
 - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
 - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
 - verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
 - verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
 - verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.
- Il fabbricato non può essere dotato di allacciamento alla condotta di fognatura pubblica, in quanto non presente sulla via di Miemo, pertanto si dovrà realizzare idoneo impianto di smaltimento liquami previa richiesta di Autorizzazione; si dovrà verificare anche la possibilità di allaccio a pubblico acquedotto ed alla rete pubblica per l'energia elettrica, in quanto non sono state rilevate condotte o linee pubbliche nelle vicinanze del

fabbricato.

Tutti gli adempimenti necessari ed i costi di qualunque natura, sono a carico dell'eventuale aggiudicatario.

PATTI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Il complesso risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

- Il fabbricato del podere Baccano risulta in corso di completa ristrutturazione, le opere sono state tuttavia interrotte e l'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Trattasi di terreni a giacitura collinare in un unico corpo di forma irregolare immersi nel verde delle colline pisane.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Il podere S. Giuseppe in oggetto, costituirà compendio immobiliare separato dal vicino podere Baccano (lotto 1); resteranno parti in comune tutte le viabilità, gli accessi e le servitù esistenti/previste anche quelle per 'destinazione del padre di famiglia'.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Per i vincoli e/o servitù che gravano sui beni in oggetto si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, 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.

L'accesso al complesso S. Giuseppe - Lotto 2 - avviene tramite tracciato stradale ricadente sul Lotto 1, che si diparte dalla via di Miemo.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Il fabbricato del Podere San Giuseppe, posizionato all'interno della proprietà con accesso da cancello posto lungo la strada provinciale per Miemo, 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 laterizio ed hanno avuto inizio i lavori per la realizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

I vari appezzamenti di terreno si presentano in gran parte a giacitura collinare e solo in piccola parte a giacitura pianeggiante, cioè 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.

Il compendio si colloca in una zona del territorio con altitudine che si aggira intorno ai 250/330 mt. costituita da pochi insediamenti residenziali e con ampi spazi verdi boschivi, apprezzata dal turismo nazionale ed internazionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

I beni risultano nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2008 al 05/09/2012	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Iannucci di Siena	16/01/2008	483	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LIVORNO	25/01/2008	1416-7	731-2
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MONTEPULCIANO	22/01/2008	341	

Provenienza ventennale: i beni in oggetto sono pervenuti a [redacted] da "[redacted]"

- a "[redacted]" 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 "[redacted]"
 "[redacted]" Atto trascritto a Livorno in data 10/04/2004 al n.part. 3759.

- ai Sig.ri "[redacted]" per atto per causa di morte di "[redacted]". 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo
 Iscritto a LIVORNO il 25/01/2008 - Reg. gen. 0000 - Reg. part. 301
 Quota: 1/1 - Importo: € 10.000.000,00
 A favore di [redacted] sede [redacted]
 Contro [redacted]
 Capitale: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a LIVORNO il 02/10/2012 - Reg. gen. 12838 - Reg. part. 9255 - Quota: 1/1
 A favore di [redacted] sede [redacted]
 Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato presumibilmente in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n.12 del 22/04/2009 e Variante approvata con Delibera di C.C. n.23/2018 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).

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO**

Il fabbricato in oggetto risulta in corso di completa ricostruzione previa demolizione a seguito della Scia assunta al protocollo n.2831 del 8/08/2008 e denominata come PR.ED.n.38/2008 i cui termini sono decaduti; le opere previste sono state interrotte e sono interamente da completare, come pure tutta la struttura con pilastri e copertura sopra il camminamento esterno al piano primo del fronte principale, risulta pertanto necessario il rinnovo di idoneo Atto Edilizio.

Nella scia menzionata non si prevedeva la completa realizzazione della 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. Si dovrà verificare la corrispondenza delle pratiche strutturali depositate al Genio Civile di Pisa con le opere realizzate e l'eventuale necessità di depositare nuovo progetto strutturale.

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

L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli adempimenti che si renderanno necessari e dei costi necessari qualsiasi essi siano.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO

I terreni in oggetto sono a corredo del bene 3 per formare il Lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 3 E 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CHIANNI (PI) - PODERE SAN GIUSEPPE VIA PROVINCIALE DI MIEMO**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali tuttavia, essendo i fabbricati ed i terreni raggiungibili anche da strade vicinali, il titolare si deve far carico di quota parte per la manutenzione delle vie di accesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere Baccano con sovrastane fabbricato per abitazioni elevato su due piani fuori terra (oltre a sottotetto), in fase di ricostruzione-ristrutturazione sospesa nell'anno 2012. Il fabbricato (identificato con il: Bene 1) sito sulla strada provinciale per Miemo ai numeri 107-108 presenta due cancelli di entrata ed è, nel progetto, formato da tre unità abitative disposte su due livelli e dotate di scale interne/esterne, oltre a locali ad uso magazzino. A corredo vari appezzamenti di terreno agricolo (identificati con il: Bene 2) nella maggior parte occupati da bosco ceduo per una superficie complessiva di 67.72.66 ettari catastali. Il compendio si colloca in un paesaggio collinare immerso in una zona tranquilla della campagna di Miemo costituita da pochi insediamenti abitativi, con ampi spazi verdi boschivi e con un altitudine che si aggira fra i mt.175/220; i principali servizi sono presenti nella vicina cittadina di Chianni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 18, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 19 - Fg. 53, Part. 18, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 18, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 53, Part. 18, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 61, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 738.150,00

La determinazione del più probabile valore di mercato è scaturita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, oltre che dalla facilità/ possibilità di raggiungimento del bene.

Tuttavia, ad oggi, in coesistenza con le ultime rilevazioni di questo particolare settore di mercato immobiliare che si trova ancora in una fase asfittica a conferma del "trend" negativo emerso in questi ultimi anni, ne scaturisce che al valore unitario medio stimato per il fabbricato in oggetto pari ad €1.050,00/mq è necessario applicare una detrazione nella misura pari al 20% in virtù delle ultime rilevazioni di mercato e nella misura pari al 5% per la mancanza di garanzia da vizi occulti, oltre agli oneri di regolarizzazione urbanistica necessari.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere Baccano formato da vari appezzamenti di terreno agricolo di 67.72.66 ettari catastali nella maggior parte boschivi a corredo del bene 1 per formare insieme il Lotto 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 3, Qualità serra - Fg. 53, Part. 2, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 53, Part. 4, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 5, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 7, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 8, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 9, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 53, Part. 14, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 15, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 17, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 22, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 53, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 39, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 41, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 45, Qualità Bosco

ceduo - Fg. 53, Part. 48, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 49, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 50, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 51, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 52, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 53, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 54, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 53, Part. 59, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 24, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 52, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 21, Qualità serra - Fg. 53, Part. 1, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 1.252.942,10

Il valore commerciale del terreno è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche della zona oltre che dalle condizioni di raggiungimento degli appezzamenti; dalla qualità e caratteristiche agronomiche del terreno, dalla consistenza e forma geometrica, dalla sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine dalla situazione del mercato (domanda e offerta) tenendo altresì conto della Destinazione urbanistica nonché dei valori fondiari dei terreni agricoli rilevati in Toscana dall'INEA. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario medio stimato in €. 1,85/mq, da attribuire ai terreni oggetto della presente stima.

Anche per i terreni il valore verrà decurtato una misura pari al 20% per le ultime rilevazioni del settore di mercato in tema di grandi compendi immobiliari che si trova ancora in una fase negativa, ed in ragione del 5% per la mancanza di garanzia vizi occulti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo n.107-108	703,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 738.150,00	100,00%	€ 738.150,00
Bene N° 2 - Terreno Chianni (PI) - Podere Baccano Via provinciale di Miemo	677266,00 mq	1,85 €/mq	€ 1.252.942,10	100,00%	€ 1.252.942,10
Valore di stima:					€ 1.991.092,10

Valore di stima a corpo: € 1.991.092,10 (scaturito dalla formazione del Lotto 1)

Si ritiene opportuno, ad oggi, apportare i seguenti **Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima a corpo arr.: € 1.485.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere San Giuseppe con sovrastante fabbricato per abitazioni elevato su due piani fuori terra, oggetto di demolizione- ricostruzione-ristrutturazione sospesa nell'anno 2012. Il fabbricato (identificato con il: Bene 3) è sito all'interno del compendio a circa 2,5 km dalla strada provinciale per Miemo e raggiungibile per mezzo di una strada inter poderale ricadente sul: Lotto 1. Il manufatto è disposto su due piani fuori terra e dotato di due scale esterne in facciata e posizionate in maniera simmetrica sul prospetto principale e circondato da resede pertinenziale. A corredo vari appezzamenti di terreno agricolo (identificati con il: Bene 4) nella maggior parte occupati da bosco ceduo per una superficie complessiva di 162.61.10 ettari catastali. Il compendio si colloca in un paesaggio collinare immerso in una zona tranquilla della campagna di Miemo costituita da pochi insediamenti abitativi, con ampi spazi verdi boschivi e con un altitudine che si aggira fra i mt.175/220; i principali servizi sono presenti nella vicina cittadina di Chianni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 62, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 538.200,00

La determinazione del più probabile valore di mercato è scaturita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, oltre che dalla facilità/ possibilità di raggiungimento del bene.

Tuttavia, ad oggi, in coesistenza con le ultime rilevazioni di questo particolare settore di mercato immobiliare che si trova ancora in una fase asfittica a conferma del "trend" negativo emerso in questi ultimi anni, ne scaturisce che al valore unitario medio stimato per il fabbricato in oggetto pari ad € 900,00/mq è necessario applicare una detrazione nella misura pari al 20% in virtù delle ultime rilevazioni di mercato e nella misura pari al 5% per la mancanza di garanzia da vizi occulti, oltre agli oneri di regolarizzazione urbanistica necessari.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Podere San Giuseppe formato da vari appezzamenti di terreno agricolo di 162.61.10 ettari catastali nella maggior parte boschivi a corredo del bene 3 per formare insieme il Lotto 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 57, Qualità Bosco ceduo - Fg. 50, Part. 58, Qualità Pascolo - Fg. 50, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 50, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 50, Part. 65, Qualità Bosco ceduo - Fg. 50, Part. 66, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 50, Part. 67, Qualità Bosco ceduo - Fg. 50, Part. 68, Qualità Bosco ceduo - Fg. 50, Part. 71, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 10, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 12, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 25, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 27, Qualità Oliveto - Fg. 53, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 30, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 32, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 33, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 53, Part. 34, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 35, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 36, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 53, Part. 37, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 38, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 46, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 47, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 55, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 56, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 57, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 55, Part. 36, Qualità Bosco ceduo - Fg. 55, Part. 37, Qualità Bosco ceduo - Fg. 55, Part. 52, Qualità Bosco ceduo - Fg. 56, Part.

16, Qualità Pascolo - Fg. 56, Part. 18, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 2.276.554,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche della zona oltre che dalle condizioni di raggiungimento degli appezzamenti; dalla qualità e caratteristiche agronomiche del terreno, dalla consistenza e forma geometrica, dalla sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine dalla situazione del mercato (domanda e offerta) tenendo altresì conto della Destinazione urbanistica nonché dei valori fondiari dei terreni agricoli rilevati in Toscana dall'INEA. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario medio stimato in €. 1,40/mq, da attribuire ai terreni oggetto della presente stima.

Anche per i terreni il valore verrà decurtato una misura pari al 20% per le ultime rilevazioni del settore di mercato in tema di grandi compendi agricoli che si trova ancora in una fase negativa, ed in ragione del 5% per la mancanza di garanzia vizi occulti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Complesso immobiliare Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo	598,00 mq	900,00 €/mq	€ 538.200,00	100,00%	€ 538.200,00
Bene N° 4 - Terreno Chianni (PI) - Podere San Giuseppe Via provinciale di Miemo	1626110,00 mq	1,40 €/mq	€ 2.276.554,00	100,00%	€ 2.276.554,00
Valore di stima:					€ 2.814.754,00

Valore di stima a corpo: € 2.814.754,00 (scaturito dalla formazione del Lotto 2)

Si ritiene opportuno, ad oggi, apportare i seguenti **Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima a corpo arr.: € 2.105.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

INTEGRAZIONE richiesta al fine di formare due Lotti, essendo decaduto il vincolo di indivisibilità, con relativa attribuzione dei valori di stima anche in linea con le attuali tendenze di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 24/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mazzanti Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa, IGM e foto aerea
- ✓ N° 4 Altri allegati - Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento Urbanistico Comune di Chianni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di Provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it