
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2021 del R.G.E.

promossa da

MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE SPA

Codice fiscale: 00816350482

Partita IVA: 00816350482

Via Pancaldo 4

Firenze (FI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	5
Confini	5
Bene N° 1 e 2 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano.....	7
Precisazioni	8
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	8
Patti	9
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10



Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 e 2- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2021 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 1.500.000,00	19



INCARICO

All'udienza del 12/08/2021, il sottoscritto Dott. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 e 2**- Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano (Coord. Geografiche: 43.667464, 10.877677)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 E 2 - AGRITURISMO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Trattasi di un Agriturismo denominato Cafaggio, formato da n.2 ex case coloniche, l'una di fronte all'altra, recentemente ristrutturate per l'attività agrituristica e n.2 annessi agricoli oltre a locale tecnico, il tutto inserito in un ampio resede totalmente recintato e dotato di cancelli automatici. A corredo vari appezzamenti di terreno di 16.62.35 ettari catastali a corredo dell'Agriturismo.

L'Agriturismo Cafaggio si colloca in un paesaggio collinare immerso in una zona tranquilla della campagna Sanminiatese, con altitudine che si aggira intorno ai mt.85/100, costituita da pochi insediamenti residenziali e con ampi spazi verdi coltivati e boschivi; tutti i servizi necessari sono presenti nella vicina San Miniato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E 2 - AGRITURISMO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

La documentazione e' stata integrata con planimetrie, visura catastale e titolo di provenienza; quanto descritto nella certificazione notarile depositata è stato integrato, nella presente relazione, con le particelle interessate dalla procedura. (All.n.1)



TITOLARITÀ

BENE N° 1 E 2 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'intestazione catastale corrisponde ai titolari dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 E 2 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Proprietà: [REDACTED]

s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato A sub 13 (D/10)- Alloggi	480,00 mq	560,00 mq	1,00	560,00 mq	280,00 m	T 1
Fabbricato B sub 13 (D/10)- Locali di servizio	270,00 mq	300,00 mq	0,90	270,00 mq	3,10 m	T- 1
Fabbricato C sub 13 (D/10)- Loc.Tecnico	20,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,70 m	T
Rimessa sub 9 (C/6)	110,00 mq	116,00 mq	0,35	40,60 mq	2,90 m	T
Deposito sub 10 (C/2)	85,00 mq	90,00 mq	0,25	22,50 mq	4,20 m	T
Resede comune sub 12	4500,00 mq	4500,00 mq	0,03	135,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1039,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1039,10 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. (All.3)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreni agricoli	166235,00 mq	166235,00 mq	1,00	166235,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				166235,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166235,00 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. (All.3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2003 al 25/05/2021		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 287 Categoria D10

Si precisa che con l'atto di compravendita Notaio Poma rep.210373/2003 i beni erano rappresentati al NCEU del Comune di San Miniato nel foglio 59, particella 287 sub.2,3,4,5,6,7,8,9,10,11. In seguito a Denuncia di Variazione per ristrutturazione, ad oggi, i beni sono rappresentati al NCEU nel foglio 59, particella 287 sub.9,10,13 (corredati da bcnc-resede comune sub.12).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

Si precisa che con l'atto di compravendita Notaio Poma rep.n.210373/2003 i beni erano rappresentati al NCT del Comune di San Miniato nel foglio 59, dalle particelle: 80,81,82,89,90,82,93,94,122,123,125,150,151,153,154,155,170,173,188,190,248,249,284,286; nel foglio 65 dalla particella 2 e nel foglio 66 dalla particella 2.

In seguito a frazionamenti successivi hanno assunto l'attuale identificazione catastale.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	287	9		C6	1	113	116 mq	484,38 €	T	
	59	287	10		C2	2	88	91 mq	181,79 €	T	
	59	287	13		D10				23116 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l' intestazione catastale e l'intestatario degli immobili. (All.n.2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

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
59	122						1170 mq	1,81 €	2,42 €	
59	125						23130 mq	35,84 €	47,78 €	
59	151		AA				2707 mq	4,19 €	5,59 €	
59	151		AB				33 mq	0,06 €	0,07 €	
59	154						3110 mq	4,82 €	6,42 €	
59	173						13350 mq	20,68 €	27,58 €	
59	188						700 mq	1,08 €	1,45 €	
59	248		AA				100 mq	0,54 €	0,54 €	
59	248		AB				1770 mq	6,4 €	3,66 €	
59	249						10370 mq	37,49 €	21,42 €	
59	286						8200 mq	29,64 €	16,94 €	
59	422						15575 mq	24,13 €	32,18 €	
59	423						4435 mq	6,67 €	9,16 €	
59	424						9145 mq	16,53 €	18,89 €	



59	425					1535 mq	2,77 €	3,17 €	
59	434					19055 mq	103,33 €	103,33 €	
59	436					14980 mq	77,37 €	54,16 €	
59	438					8220 mq	44,58 €	44,58 €	
65	2					5260 mq	27,17 €	19,02 €	
66	2					23390 mq	36,24 €	48,32 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra intestazione catastale e l'intestatarario degli immobili. (All.n.2)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

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 residuati 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.

PATTI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

I fabbricati ed i terreni sono tra loro vincolati facendo parte del Complesso Agrituristico e Turistico-Recettivo descritto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

I fabbricati destinati ad agriturismo, recentemente oggetto di opere di risanamento e ristrutturazione, si presentano in buono stato conservativo.

Si fa presente che tuttavia il fabbricato A necessita comunque di manutenzioni ordinarie e straordinarie a causa del prolungato inutilizzo ed il fabbricato B necessita di interventi di manutenzioni straordinarie anche alle pareti portanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

Trattasi di diversi appezzamenti di terreno agricolo a giacitura collinare, divisi in due corpi dalla strada comunale, di forma irregolare immersi nel verde delle colline sanminiatesi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Il complesso immobiliare si presenta come unico compendio indipendente. Si segnala che in epoca precedente alla ristrutturazione risultava attraversato da tratto di strada/viabilità pubblica; il tragitto di tale tratto è stato di fatto spostato verso sud, a margine dei terreni di pertinenza dei fabbricati.

A tal proposito si precisa che:

- la particella 248 identifica attualmente tratto della viabilità pubblica;
- le particelle 249,425,424,151, risultavo in parte attualmente attraversate della viabilità pubblica;
- le particelle 125,423,422,122,173,286,154,188,438 sono interessate dall'allargamento della viabilità pubblica.(All.n.4)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per 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.

Si fa presente che dal viale di accesso a valle del complesso immobiliare (ricadente ad ovest della particella 438), si accede anche ai terreni limitrofi, quindi si presume che tale tratto iniziale sia gravato da servitù di passaggio a favore di terzi; si presume inoltre che tutti i terreni in oggetto possano essere gravati da servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi altrimenti interclusi.

Si presume infine che i beni siano inseriti nell'atto d'obbligo unilaterale verso il comune di San Miniato, allegato al Piano Agricolo di Miglioramento Aziendale presentato di cui fa parte integrante (che non è stato reperito dal Comune di San Miniato a fronte della richiesta del ctu).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Il fabbricato A, di vecchia costruzione, è stato oggetto di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione dopo la compravendita del 2003, al fine di realizzare l'attuale agriturismo. E' disposto su due piani fuori terra e realizzato in muratura con solai in latero-cemento ed in parte con volte di mezzane: al piano terra si trovano n.6 bilocali composti da soggiorno, camera e bagno, mentre al piano primo troviamo n.2 camere con bagno comune, altre n.2 camere con bagno comune e n.8 camere con bagno esclusivo. I pavimenti sono stati realizzati in ceramica ed i bagni sono dotati dei normali servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il fabbricato B, di vecchia costruzione, è stato oggetto di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione dopo la compravendita del 2003, al fine di realizzare l'attuale agriturismo. E' disposto su due piani fuori terra e realizzato in muratura con solai in legno e mezzane: al piano primo si trovano i locali sala tv, ampia sala riunioni, cucina e servizio igienico; al piano terra si trovano i locali: reception, norcineria, cantina, tinaia, ed attiguo, ad un solo piano fuori terra un ampio magazzino con servizi igienici sempre realizzati in muratura e solaio inclinato con travetti in cemento e tavelloni in laterizio intonacati. I pavimenti sono stati realizzati in ceramica ed i bagni sono dotati dei normali servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno. (All.n.8)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

Il terreno agricolo in oggetto, a giacitura collinare, si presenta diviso in due corpi di forma irregolare occupati da seminativo, oliveto e bosco misto. Il compendio si colloca in una zona del territorio con altitudine che si aggira intorno ai 85/100 mt. costituita da pochi insediamenti residenziali e con ampi spazi verdi boschivi, apprezzata dal turismo nazionale ed internazionale. (All.n.8)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

I beni risultano nella disponibilità della società esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1992 al 23/12/2002	[REDACTED]	Compravendita per 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elisabetta GIOTTI	07/02/1992	7044	1737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	06/03/1992	3389	2356
		Registrazione			
Dal 23/12/2002 al 30/06/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Antonino POMA	23/12/2002	206260	5171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	15/01/2003	776	513
		Registrazione			
Dal 30/06/2003 al 25/05/2020	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Poma Notaio in Firenze	30/06/2003	210373	5314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	21/07/2003	13188	7307
		Registrazione			

la residua quota di provenienza deriva da titoli originatisi in epoca antecedente al ventennio.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Livorno il 17/02/2005
Reg. gen. 3296 - Reg. part. 849
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Ruta
Data: 08/02/2005
N° repertorio: 109554
N° raccolta: 20044
- **ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/02/2018
Reg. gen. 2280 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
Importo: € 65.132,76
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 32.566,38
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 16/11/2020
Reg. gen. 16483 - Reg. part. 2891
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di Tecnolegno Progetti srl
Contro [REDACTED]
Capitale: € 11.355,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Livorno il 25/05/2021
Reg. gen. 9300 - Reg. part. 6403
Quota: 1/1
A favore di MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE SPA
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

A seguito di istanza presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Miniato, per la ricerca delle Pratiche Edilizie relative ai nominativi storici dei proprietari, lo stesso informa della presenza nei propri archivi delle sole pratiche di seguito elencate:

- il fabbricato A ed il fabbricato B risultano edificati in epoca antecedente al 1967; i manufatti pertinenziali sono stati oggetto di Condono edilizio n.4360 del 1986, rilasciato il 10/09/2002. (All.n.6)

Si precisa che per gli interventi sui fabbricati, ai sensi del Regolamento Urbanistico, ci si deve attenere anche schedatura (scheda n.78).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

I terreni in oggetto, ricadono, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 28/03/2019 del Comune di S.Miniato: in zona agricola, posta in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ed in parte in area soggetta a Vincolo Boschivo.

Per il completo inquadramento urbanistico-edilizio si rimanda agli estratti del Regolamento Urbanistico allegati ed al Regolamento completo pubblicato online. (All.n.6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

Successivamente alla loro realizzazione, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti Atti Edilizi:

- Permesso a Costruire in Sanatoria n.185/2006.
- Permesso a Costruire in Sanatoria n.809/2008.
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale n.86 del 2006.

Si segnala che il Comune di San Miniato non è riuscito a rintracciare i suddetti Titoli Edilizi che non sono stati messi a disposizione del CTU, pertanto non è stato possibile un confronto preciso delle stesse pratiche edilizie con lo stato dei luoghi.

Si segnala infine che:

- a lato del fabbricato B mappale 287 sub.13 è presente manufatto di cui non sono stati reperiti titoli edilizi e non risulta accatastato;
- a lato del manufatto mappale 287 sub 9 è presente manufatto di cui non sono stati reperiti titoli edilizi e non risulta accatastato;

l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della rimozione di detti manufatti.

Si precisa che non è stata reperita nessuna certificazione di Abitabilità e/o agibilità e nessuna certificazione degli impianti.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI, LOC.CALENZANO

Si precisa che:

- la particella 248 identifica attualmente tratto della viabilità pubblica;
- le particelle 249,425,424,151, risultano attualmente attraversate, in parte, dalla viabilità pubblica;
- le particelle 125,423,422,122,173,286,154,188,438 sono interessate dall'allargamento della viabilità pubblica.

(All.n.4)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E 2- AGRITURISMO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ENSI N.5, LOC.CALENZANO

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano

Trattasi di un agriturismo denominato Cafaggio, formato da n.2 ex case coloniche, l'una di fronte all'altra, recentemente ristrutturate per l'attività agrituristica e n.2 annessi agricoli oltre a locale tecnico, il tutto inserito in un ampio resede totalmente recintato e dotato di cancelli automatici. Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 287, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 59, Part. 287, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 59, Part. 287, Sub. 13, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 1.350.830,00

La determinazione del più probabile valore di mercato è scaturita dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate sulla base dei prezzi di compravendita per manufatti similari. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto dello stato di conservazione del fabbricato e dei parametri che caratterizzano l'agriturismo quali la posizione nel contesto territoriale delle colline Sanminiatesi, l'esposizione panoramica dell'immobile, la dotazione di ampio resede di pertinenza oltre a parametri tipologici quali la caratteristica costruttiva/architettonica dell'immobile. Ne scaturisce un valore unitario medio stimato in €.1300,00/mq, che verrà decurtato nella misura del 5% in ragione della mancanza di garanzia vizi occulti e del 4% per le ultime rilevazioni del settore di mercato immobiliare che si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo circostanti di ettari catastali 16.62.35 a corredo dell'Agriturismo denominato Cafaggio.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 122 - Fg. 59, Part. 125 - Fg. 59, Part. 151, Porz. AA - Fg. 59, Part. 151, Porz. AB - Fg. 59, Part. 154 - Fg. 59, Part. 173 - Fg. 59, Part. 188 - Fg. 59, Part. 248, Porz. AA - Fg. 59, Part. 248, Porz. AB - Fg. 59, Part. 249 - Fg. 59, Part. 286 - Fg. 59, Part. 422 - Fg. 59, Part. 423 - Fg. 59, Part. 424 - Fg. 59, Part. 425 - Fg. 59, Part. 434 - Fg. 59, Part. 436 - Fg. 59, Part. 438 - Fg. 65, Part. 2 - Fg. 66, Part. 2

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

Valore di stima del bene: € 299.223,00

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 €. 1,80/mq, che verrà decurtato nella misura del 5% in ragione della mancanza di garanzia vizi occulti e del 4% per le ultime rilevazioni del settore di mercato immobiliare che si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano	1039,10 mq	1.300,00 €/mq	€ 1.350.830,00	100,00%	€ 1.350.830,00
Bene N° 2 - Terreno San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano	166235,00 mq	1,80 €/mq	€ 299.223,00	100,00%	€ 299.223,00
				Valore di stima:	€ 1.650.053,00

Valore di stima a corpo: € 1.650.053,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia su vizi occulti	5,00	%
Variazione mercato	4,00	%

Valore finale di stima a corpo arr.: € 1.500.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IL C.T.U. attesta di aver provveduto in data 10-10-2021 a depositare la relazione scritta e ad inviarne copia al creditore precedente Avv.R.Santerini nonché al debitore [REDACTED] tutti a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa.

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 10/10/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato sostitutivo Notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche edilizie Comune S.Miniato (parziale)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto Reg. Urbanistico Comune S.Miniato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foto: Fabbricato - Tettoia- Terreni
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di Provenienza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano

Trattasi di un agriturismo denominato Cafaggio, formato da n.2 ex case coloniche, l'una di fronte all'altra, recentemente ristrutturate per l'attività agrituristica e n.2 annessi agricoli oltre a locale tecnico, il tutto inserito in un ampio resede totalmente recintato e dotato di cancelli automatici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 287, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 59, Part. 287, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 59, Part. 287, Sub. 13, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Miniato, per la ricerca delle Pratiche Edilizie relative ai nominativi storici dei proprietari, lo stesso informa della presenza nei propri archivi delle sole pratiche di seguito elencate: - il fabbricato A ed il fabbricato B risultano edificati in epoca antecedente al 1967; i manufatti pertinenziali sono stati oggetto di Condonò edilizio n.4360 del 1986, rilasciato il 10/09/2002. (All.n.6) Si precisa che per gli interventi sui fabbricati, ai sensi del Regolamento Urbanistico, ci si deve attenere anche schedatura (scheda n.78).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo circostanti di ettari catastali 16.62.35 a corredo dell'Agriturismo denominato Cafaggio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 122 - Fg. 59, Part. 125 - Fg. 59, Part. 151, Porz. AA - Fg. 59, Part. 151, Porz. AB - Fg. 59, Part. 154 - Fg. 59, Part. 173 - Fg. 59, Part. 188 - Fg. 59, Part. 248, Porz. AA - Fg. 59, Part. 248, Porz. AB - Fg. 59, Part. 249 - Fg. 59, Part. 286 - Fg. 59, Part. 422 - Fg. 59, Part. 423 - Fg. 59, Part. 424 - Fg. 59, Part. 425 - Fg. 59, Part. 434 - Fg. 59, Part. 436 - Fg. 59, Part. 438 - Fg. 65, Part. 2 - Fg. 66, Part. 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, ricadono, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 28/03/2019 del Comune di S.Miniato: in zona agricola, posta in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ed in area soggetta a Vincolo Boschivo. Per il completo inquadramento urbanistico-edilizio si rimanda agli estratti del Regolamento Urbanistico allegati ed al Regolamento completo pubblicato online. (All.n.6)

•
Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 1.500.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO ARR.: € 1.500.000,00

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc.Calenzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 287, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 59, Part. 287, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 59, Part. 287, Sub. 13, Categoria D10	Superficie	1039,10 mq
Stato conservativo:	I fabbricati destinati ad agriturismo, recentemente oggetto di opere di risanamento e ristrutturazione, si presentano in buono stato conservativo. Si fa presente che tuttavia il fabbricato A necessita comunque di manutenzioni ordinarie/straordinarie a causa del prolungato inutilizzo ed il fabbricato B necessita di interventi di manutenzioni straordinarie anche alle pareti portanti.		
Descrizione:	Trattasi di un agriturismo denominato Cafaggio, formato da n.2 ex case coloniche, l'una di fronte all'altra, recentemente ristrutturate per l'attività agrituristica e n.2 annessi agricoli oltre a locale tecnico, il tutto inserito in un ampio resede totalmente recintato e dotato di cancelli automatici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ensi, loc.Calenzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 122 - Fg. 59, Part. 125 - Fg. 59, Part. 151, Porz. AA - Fg. 59, Part. 151, Porz. AB - Fg. 59, Part. 154 - Fg. 59, Part. 173 - Fg. 59, Part. 188 - Fg. 59, Part. 248, Porz. AA - Fg. 59, Part. 248, Porz. AB - Fg. 59, Part. 249 - Fg. 59, Part. 286 - Fg. 59, Part. 422 - Fg. 59, Part. 423 - Fg. 59, Part. 424 - Fg. 59, Part. 425 - Fg. 59, Part. 434 - Fg. 59, Part. 436 - Fg. 59, Part. 438 - Fg. 65, Part. 2 - Fg. 66, Part. 2	Superficie	166235,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreni a giacitura collinare, divisi in due corpi dalla strada comunale, di forma irregolare immersi nel verde delle colline sanminiatesi.		
Descrizione:	Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo circostanti di ettari catastali 16.62.35 a corredo dell'Agriturismo denominato Cafaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

