
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieve Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2017 del R.G.E.

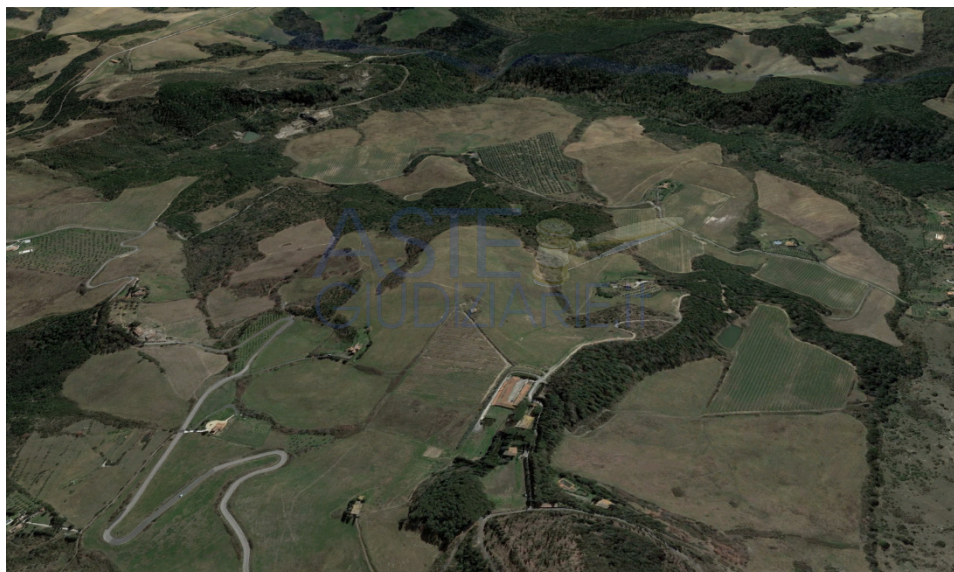
promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



***Azienda agricola con villa per agriturismo, terratetto
e altri fabbricati ad uso agriturismo***



in Montecatini Val di Cecina - Piena proprietà per l'intero



5 LOTTI

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 2.....	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Stato conservativo.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38

Lotto 3	39
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	41
Stato conservativo.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali	46
Lotto 4	47
Descrizione.....	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Titolarità	47
Confini	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali	49
Stato conservativo.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 5	55
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55

Confini.....	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali.....	57
Stato conservativo.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Stima / Formazione lotti.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	67
Lotto 3	68
Lotto 4	69
Lotto 5	70
Riserve e particolarità da segnalare.....	71



INCARICO

In data 02/03/2018, il sottoscritto Ing. Pieve Maurizio, con studio in Via di Mezzo Nord, 419 - 56021 - Cascina (PI), email m.pieve@gmail.com, PEC maurizio.pieve@ingpec.eu, Tel. 050 773 163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola e villa ad uso agriturismo ubicate a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano, 39
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Loc. Santa Barbara di Sorbaiano
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Strada provinciale 32 Montecatini Val di Cecina, km 11,7 - loc. Molino
- **Bene N° 4** - Fabbricato ad uso agriturismo ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano
- **Bene N° 5** - Due fabbricati a uso agriturismo ubicati a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola e villa ad uso agriturismo ubicate a Montecatini Val di Cecina (PI)
- Località Sorbaiano, 39

DESCRIZIONE

Azienda Agricola composta da oltre 240 ettari di terreno, coltivato in parte a vigneto DOC, in parte a oliveto, in parte a bosco e in gran parte a seminativo, oltre ad altre piccole porzioni con ulteriori destinazioni agricole. Sono compresi nel Lotto:

- un fabbricato con locali a destinazione produttiva (lavorazione uve, cantina, invecchiamento, degustazione), locali magazzino, locali uffici, oltre a servizi, garage, e tre appartamenti;
- una villa di tre piani fuori terra con giardino circostante, adibita ad attività ricettiva di agriturismo;
- un piccolo manufatto ad uso pollaio, nei pressi del fabbricato principale;
- un manufatto fatiscente, denominato Podere La Casina.

I vari manufatti hanno accesso dalla via comunale detta di Gello, tramite un vialetto sterrato facente parte di un appezzamento di terreno in proprietà con altri Lotti della presente procedura.

Sopralluoghi effettuati in data 03.05.2018, a partire dalle ore 10 circa (previa comunicazione di inizio operazioni peritali con PEC del 24.04.2018 al legale rappresentante, [all. 26](#)), in presenza del legale costituito per la società esecutata e di personale incaricato dalla società affittuaria. Ulteriore sopralluogo in data 09.07.2018, a partire dalle ore 10 circa, in presenza dei medesimi soggetti del precedente sopralluogo. Terzo sopralluogo in data 02.08.2018, in presenza dei medesimi soggetti dei precedenti sopralluoghi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale ex art 567 c.p.c., redatta dal notaio dott. Giuseppe Tucci di Grosseto il 16.11.2017 ([all. 1](#)). E' stata integrata con gli estratti di mappa, alcune visure ipo-catastali e le planimetrie ([all. 3](#)).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per la particella individuata nel F. 47 con il n. 254, devono intendersi compresi nel Lotto i diritti di piena proprietà sulla quota di 1/3 (un terzo).



CONFINI

A Nord il complesso confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale di Sorbaiano (o di Gello, o di Buriano), Botro del Rio Grande, proprietà **** Omissis ****, Botro dei Mortinacci, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

Ad Ovest il complesso confina con il Botro dei Fondi Tozzi, salvo se altri.

A Sud con il torrente Cotrolla, Botro della Rocca, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

A Est con Botro della Rocca, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, Botro grande di Montecatini, Botro della Mandria, Via Casa Vecchia Montecatini, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

All'interno del complesso sono compresi alcuni appezzamenti o poderi non facenti parte della proprietà, e non oggetto di pignoramento nè di esecuzione, per i quali l'accesso è garantito dalle principali vie vicinali o da apposite servitù di passo (vedasi il paragrafo apposito).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	658,00 mq	832,00 mq	1,00	832,00 mq	0,00 m	T-1-2
Scale esterne villa	13,00 mq	15,00 mq	0,10	1,50 mq	0,00 m	T-1
Balcone villa	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Giardino villa	3700,00 mq	3700,00 mq	0,05	185,00 mq	0,00 m	T
Fabbricato agricolo La Casina	195,00 mq	216,00 mq	1,00	216,00 mq	0,00 m	T-1
Locali annessi La Casina	20,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Resede La Casina	750,00 mq	750,00 mq	0,05	37,50 mq	0,00 m	T
Appartamenti e Uffici Azienda agricola	309,00 mq	363,00 mq	1,00	363,00 mq	2,70 m	1
Logge appartamenti e uffici	12,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	1
Locali Magazzino Azienda Agricola	1011,00 mq	1136,00 mq	1,00	1136,00 mq	0,00 m	T
Garage mezzi agricoli	80,00 mq	91,00 mq	0,50	45,50 mq	4,00 m	T
Uffici e Degustazione Cantina	153,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	0,00 m	T
Terrazze Cantina	99,00 mq	102,00 mq	0,25	25,50 mq	0,00 m	T
Cantina	1434,00 mq	1565,00 mq	1,00	1565,00 mq	0,00 m	S1

Locale tecnico macchinari cantina	83,00 mq	90,00 mq	0,30	27,00 mq	3,00 m	Interrato
Resede azienda agricola	7100,00 mq	7100,00 mq	0,025	177,50 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Seminativo o seminativo arborato	1465478,00 mq	1465478,00 mq	1,00	1465478,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Bosco ceduo	497885,00 mq	497885,00 mq	1,00	497885,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Vigneto	256367,00 mq	256367,00 mq	1,00	256367,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Oliveto	137988,00 mq	137988,00 mq	1,00	137988,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Bosco misto	57580,00 mq	57580,00 mq	1,00	57580,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Pascolo o Pascolo cespugliato	833,00 mq	833,00 mq	1,00	833,00 mq	0,00 m	
Pollaio	51,00 mq	56,00 mq	0,30	16,80 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2420949,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2420949,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno su cui insiste il vialetto di ingresso è stato inserito nel presente Lotto per la quota di 1/3 (un terzo) per consentire l'accesso al Lotto 4 e per consentire l'accesso al serbatoio di gpl a servizio dei fabbricati del Lotto 5.

In generale, per i terreni agricoli sono considerate le categorie catastali laddove coerenti con quanto presente in effetti. A tal proposito, in base alle verifiche e quanto risultante dai colloqui con il personale della soc. affittuaria, ai soli fini della stima dei terreni, sono state apportate variazioni significative per quanto riguarda la qualità Oliveto, poichè alcuni appezzamenti non sono più adibiti a tale coltura, essendoli stati in un lontano passato. Anche per la qualità Vigneto è stata apportata una riduzione, sebbene molto più piccola rispetto all'altra coltura. Gli appezzamenti oggetto di variazione (tra coltura effettiva e qualità catastale) sono stati riclassificati, ai soli fini della stima, in base alla destinazione attuale o in continuità con gli appezzamenti adiacenti.

Maggiori dettagli sui terreni sono riportati nella sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Le altezze dei locali dei fabbricati, laddove rilevabili, sono varie, come segue:

Villa: piano terreno 2,80 m circa; piano primo 3,40 m circa; piano secondo 2,80 m circa.

Locali magazzino cantina: locali sottostanti gli appartamenti (lato ovest del fabbricato) 2,50 m circa, salvo un locale di poco più alto; sul lato est, altezze medie varie, ma superiori a 3 m.

Locali degustazione e uffici cantina: alcuni locali 2,90 m circa, altri superiori a 3 m.

Locali cantina: altezze medie ovunque superiori a 3,5 m; alcuni locali con altezza max di 4,25 m, 4,50, e 4,60 m circa.

Le consistenze dei vari fabbricati sono state ricavate dall'esame degli elaborati grafici disponibili (all. 8, 10 e 11), dalle planimetrie, dagli elaborati planimetrici e dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi (all. 3).

Con riferimento ai fabbricati, il bene non è ben divisibile in natura a causa della forma della particella della villa (F. 47 part. 34 sub 3), che è attraversata dalla viabilità di accesso al resto dei fabbricati dell'azienda.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Riguardo alla corrispondenza con l'attuale identificazione delle particelle nel verbale di pignoramento e nella sua trascrizione, solo per 4 particelle sono avvenute delle variazioni, tutte in conseguenza del tipo mappale del 13.09.2017, prot. n. PI0065165, in atti dalla medesima data (n. 65165.2/2017): la particella già identificata nel CT nel F. 47 con il n. 34 sub 2 è stata soppressa, venendo unita alla part. 34; la particella già identificata nel CT nel F. 47 con il n. 35 è stata soppressa, dando origine alla part. 301; la part. già identificata nel CT nel F. 47 con il n. 36 è stata soppressa, dando origine alla part. 304; la part. già identificata nel CT nel F. 47 con il n. 257 (originata a sua volta dalla part. 39) è stata soppressa, dando origine alla part. 299.

Circa la corrispondenza tra gli identificativi attuali e quelli originali (risultanti nei vari atti di provenienza), numerose particelle hanno cambiato numero.

In particolare, in base a quanto riscontrato dagli atti di provenienza e dall'esame della dichiarazione notarile, si ha:

FOGLIO 36, CT: le attuali part. 282, 283, 284 e 288 derivano dalla n. 195; le attuali part. 285, 286 e 287 derivano dalla n. 196; le attuali part. 319 e 320 derivano dalla n. 192.

FOGLIO 47, CT: l'attuale part. 195 deriva dalla n. 124; l'attuale part. 198 deriva dalla n. 140; le attuali part. 200 e 244 derivano dalla n. 57; l'attuale part. 203 deriva dalla n. 88; l'attuale part. 205 deriva dalla n. 106; le attuali part. 234, 235, 236, 237 e 240 derivano dalla n. 159; l'attuale part. 239 deriva dalla n. 164; le attuali part. 241 e 242 derivano dalla n. 165; l'attuale part. 254 deriva dalla n. 21; le attuali part. 256 e 259 derivano dalla n. 38; le attuali part. 258, 259 e 260 derivano dalla n. 39; l'attuale part. 266 deriva dalla n. 142.

FOGLIO 47, CF: l'attuale part. 34 sub 3 deriva dall'originaria part. 34 al CT (ex fabbricato promiscuo); l'attuale part. 265 deriva dall'originaria part. 37 del CT (ex fabbricato rurale); l'attuale part. 269 deriva dall'originaria part. 19 del CT (ex fabbricato rurale); l'attuale part. 271 deriva dall'originaria part. 68 del CT (ex fabbricato rurale); l'attuale part. 272 deriva dall'originaria part. 20 del CT (ex fabbricato rurale).

FOGLIO 48: le attuali part. 163, 164 e 165 derivano dalla n. 26; le attuali part. 166, 167 e 168 derivano dalla n. 27; le attuali part. 169, 170, 171 e 172 derivano dalla n. 28; le attuali part. 173 e 174 derivano dalla n. 33; le attuali part. 175, 176, 177 e 178 derivano dalla n. 40; le attuali part. 179, 180 e 181 derivano dalla n. 41; le attuali part. 184, 185 e 186 derivano dalla n. 50; le attuali part. 187 e 188 derivano dalla n. 51; le attuali part. 189 e 190 derivano dalla n. 52; le attuali part. 191 e 192 derivano dalla n. 53; le attuali part. 193 e 194 derivano dalla n. 54; le attuali part. 215, 216 e 217 derivano dalla n. 108; le attuali part. 218 e 219 derivano dalla n. 109; le attuali part. 222 e 223 derivano dalla n. 110; le attuali part. 224 e 225 derivano dalla n. 111; le attuali part. 227 e 228 derivano dalla n. 112; l'attuale part. 230 deriva dalla n. 113; le attuali part. 231 e 232 derivano dalla n. 116; le attuali part. 233 e 234 derivano dalla n. 117; le attuali part. 238 e 239 derivano dalla n. 122; le attuali part. 244, 245 e 246 derivano dalla part. 120; le attuali part. 248 e 249 derivano dalla n. 9.

FOGLIO 62: l'attuale part. 94 deriva dalla n. 23; le attuali part. 98 e 142 derivano dalla n. 85; l'attuale part. 99 deriva dalla n. 38; l'attuale part. 101 deriva dalla n. 78; l'attuale part. 103 deriva dalla n. 11; l'attuale part. 106 deriva dalla n. 40; l'attuale part. 108 deriva dalla n. 41; l'attuale part. 109 deriva dalla n. 42; l'attuale part. 111 deriva dalla n. 2; l'attuale part. 114 deriva dalla n. 4; l'attuale part. 115 deriva dalla n. 20; le attuali part. 120 e 121 derivano dalla n. 83; l'attuale part. 122 deriva dalla n. 35; le attuali part. 130, 131 e 132 derivano dalla n. 39; le attuali part. 133, 134 e 135 derivano dalla n. 68; le

attuali part. 136 e 137 derivano dalla n. 69; le attuali part. 138 e 139 derivano dalla n. 82.
FOGLIO 64: le attuali part. 111 e 112 derivano dalla n. 17.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	34	3		A2	1	32,5 vani		2769,5 €	T-1-2		
	47	265	1		D10				19651 €	S1-T-1		
	47	265	2		A2	1	6,5 vani		553,9 €	S1-T-1		
	47	271			F2					T-1		
	47	304			EU			80 mq				

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	
35	110				Seminativo arborato	4	3820 mq	3,35 €	3,35 €		
35	111				Seminativo arborato	4	2560 mq	2,25 €	2,25 €		
35	117				Seminativo	5	28370 mq	13,19 €	10,26 €		
36	42				Seminativo	4	350 mq	0,33 €	0,29 €		
36	161				Seminativo	4	2650 mq	2,46 €	2,19 €		
36	162				Seminativo	5	12670 mq	5,89 €	4,58 €		
36	165				Seminativo	4	680 mq	0,63 €	0,56 €		
36	166				Seminativo	4	7130 mq	6,63 €	5,89 €		
36	167				Oliveto	2	11710 mq	30,24 €	45,36 €		
36	168				Oliveto	2	9710 mq	25,07 €	37,61 €		
36	180				Seminativo arborato	3	11090 mq	20,05 €	20,05 €		
36	183				Seminativo	5	25820 mq	12 €	9,33 €		
36	194				Seminativo	5	6200 mq	2,88 €	2,24 €		

36	282			Seminativo	5	27385 mq	12,73 €	9,9 €	
36	283			Seminativo	5	1875 mq	0,87 €	0,68 €	
36	284			Seminativo	5	50 mq	0,02 €	0,02 €	
36	285			Seminativo	5	13105 mq	6,09 €	4,74 €	
36	286			Seminativo	5	575 mq	0,27 €	0,21 €	
36	287			Seminativo	5	1800 mq	0,84 €	0,65 €	
36	288			Seminativo	5	40 mq	0,02 €	0,01 €	
36	319			Seminativo	4	2665 mq	2,48 €	2,2 €	
36	320			Seminativo	4	295 mq	0,27 €	0,24 €	
47	14		AA	Seminativo	5	900 mq	0,42 €	0,33 €	
47	14		AB	Pascolo cespugliato	2	90 mq	0,02 €	0,01 €	
47	15			Seminativo	5	8810 mq	4,09 €	3,18 €	
47	16		AA	Seminativo	5	400 mq	0,19 €	0,14 €	
47	16		AB	Pascolo cespugliato	2	80 mq	0,02 €	0,01 €	
47	17			Seminativo arborato	5	18620 mq	8,65 €	8,65 €	
47	18			Seminativo	5	51260 mq	23,83 €	18,53 €	
47	22			Bosco misto	1	8432 mq	8,27 €	2,61 €	
47	23			Vigneto	3	1840 mq	1,9 €	4,28 €	
47	28		AA	Seminativo	5	26177 mq	12,17 €	9,46 €	
47	28		AB	Vigneto	3	503 mq	0,52 €	1,17 €	
47	29			Seminativo	4	34420 mq	32 €	28,44 €	
47	32			Vigneto	3	500 mq	1,16 €	1,55 €	
47	34			Ente Urbano		3553 mq			
47	42			Seminativo	4	14020 mq	13,03 €	11,59 €	
47	47			Vigneto	3	1830 mq	1,89 €	4,25 €	
47	48		A	Seminativo arborato	3	3304 mq	5,97 €	5,97 €	
47	48		B	Vigneto	3	2680 mq	2,77 €	6,23 €	
47	48		C	Seminativo arborato	3	246 mq	0,44 €	0,44 €	

47	49			Seminativo	5	7250 mq	3,37 €	2,62 €	
47	50			Seminativo	5	16820 mq	7,82 €	6,08 €	
47	52			Seminativo	5	3450 mq	1,6 €	1,25 €	
47	53		A	Seminativo arborato	4	14210 mq	12,48 €	12,48 €	
47	53		B	Vigneto	3	2660 mq	2,75 €	6,18 €	
47	55			Seminativo arborato	4	9150 mq	8,03 €	8,03 €	
47	60			Bosco ceduo	3	1180 mq	0,61 €	0,18 €	
47	61		AA	Vigneto	3	55 mq	0,06 €	0,13 €	
47	61		AB	Seminativo	5	545 mq	0,25 €	0,2 €	
47	62			Vigneto	3	10780 mq	11,13 €	25,05 €	
47	63			Vigneto	3	19880 mq	20,53 €	46,2 €	
47	64		A	Seminativo arborato	4	8640 mq	7,59 €	7,59 €	
47	64		B	Vigneto	3	3760 mq	3,88 €	8,74 €	
47	65			Bosco ceduo	3	7430 mq	3,84 €	1,15 €	
47	66			Seminativo	5	1900 mq	0,88 €	0,69 €	
47	67			Seminativo	5	20210 mq	9,39 €	7,31 €	
47	69		A	Seminativo	5	30890 mq	14,36 €	11,17 €	
47	69		B	Vigneto	3	11880 mq	12,27 €	27,61 €	
47	70		AA	Seminativo	5	1100 mq	0,51 €	0,4 €	
47	70		AB	Pascolo cespugliato	3	70 mq	0,01 €	0,01 €	
47	71			Seminativo	5	1060 mq	0,49 €	0,38 €	
47	72			Seminativo	5	4200 mq	1,95 €	1,52 €	
47	73			Bosco ceduo	3	6090 mq	3,15 €	0,94 €	
47	74			Bosco ceduo	3	1720 mq	0,89 €	0,27 €	
47	75			Seminativo	4	2850 mq	2,65 €	2,36 €	
47	82			Bosco ceduo	3	730 mq	0,38 €	0,11 €	
47	83		AA	Vigneto	3	600 mq	0,62 €	1,39 €	
47	83		AB	Bosco ceduo	3	45020 mq	23,25 €	6,98 €	

47	84			Vigneto	3	3520 mq	3,64 €	8,18 €	
47	85		A	Seminativo	5	4604 mq	2,14 €	1,66 €	
47	85		B	Vigneto	3	1206 mq	1,25 €	2,8 €	
47	86			Bosco ceduo	3	1720 mq	0,89 €	0,27 €	
47	87			Seminativo	5	17550 mq	8,16 €	6,34 €	
47	89		AA	Seminativo	5	14400 mq	6,69 €	5,21 €	
47	89		AB	Bosco ceduo	3	3060 mq	1,58 €	0,47 €	
47	90			Seminativo	5	9400 mq	4,37 €	3,4 €	
47	91			Oliveto	4	7700 mq	7,95 €	15,91 €	
47	100			Seminativo	5	410 mq	0,19 €	0,15 €	
47	101			Bosco ceduo	3	370 mq	0,19 €	0,06 €	
47	102			Bosco ceduo	3	72 mq	0,04 €	0,01 €	
47	103			Bosco ceduo	4	1730 mq	0,36 €	0,27 €	
47	104			Bosco ceduo	4	210 mq	0,04 €	0,03 €	
47	107			Seminativo	5	44120 mq	20,51 €	15,95 €	
47	108			Seminativo arborato	4	11770 mq	10,33 €	10,33 €	
47	109		AA	Seminativo	5	300 mq	0,14 €	0,11 €	
47	109		AB	Bosco ceduo	3	80 mq	0,04 €	0,01 €	
47	112			Seminativo arborato	4	7680 mq	6,74 €	6,74 €	
47	125			Bosco ceduo	3	21890 mq	11,31 €	3,39 €	
47	126			Bosco ceduo	3	1410 mq	0,73 €	0,22 €	
47	127			Oliveto	3	5470 mq	9,89 €	15,54 €	
47	128		AA	Vigneto	3	3150 mq	3,25 €	7,32 €	
47	128		AB	Seminativo	5	770 mq	0,36 €	0,28 €	
47	129		A	Bosco ceduo	3	1060 mq	0,55 €	0,16 €	
47	129		B	Vigneto	3	160 mq	0,17 €	0,37 €	
47	130			Bosco misto	1	950 mq	0,93 €	0,29 €	
47	133			Seminativo	4	1090 mq	1,01 €	0,9 €	
47	134			Oliveto	3	4950 mq	8,95 €	14,06 €	

47	141		A		Seminativo	5	6460 mq	3 €	2,34 €	
47	141		B		Vigneto	3	920 mq	0,95 €	2,14 €	
47	143		A		Oliveto	3	8600 mq	15,55 €	24,43 €	
47	143		B		Vigneto	3	960 mq	0,99 €	2,23 €	
47	144				Bosco ceduo	3	380 mq	0,2 €	0,06 €	
47	145				Bosco ceduo	3	82800 mq	42,76 €	12,83 €	
47	161				Seminativo arborato	4	6350 mq	5,58 €	5,58 €	
47	162				Vigneto	2	390 mq	0,91 €	1,21 €	
47	167				Oliveto	2	3060 mq	7,9 €	11,85 €	
47	171		A		Vigneto	3	2790 mq	2,88 €	6,48 €	
47	171		B		Vigneto	3	40 mq	0,04 €	0,09 €	
47	171		C		Oliveto	2	1910 mq	4,93 €	7,4 €	
47	195		AA		Vigneto	3	1870 mq	1,93 €	4,35 €	
47	195		AB		Seminativo	5	11384 mq	5,29 €	4,12 €	
47	198		AA		Vigneto	3	3260 mq	3,37 €	7,58 €	
47	198		AB		Seminativo	5	520 mq	0,24 €	0,19 €	
47	200				Seminativo	5	10420 mq	4,84 €	3,77 €	
47	203				Seminativo arborato	5	2360 mq	1,1 €	1,1 €	
47	205				Oliveto	3	17380 mq	31,42 €	49,37 €	
47	234				Oliveto	4	4340 mq	4,48 €	8,97 €	
47	235				Oliveto	4	280 mq	0,29 €	0,58 €	
47	236				Oliveto	4	40 mq	0,04 €	0,08 €	
47	237				Oliveto	4	60 mq	0,06 €	0,12 €	
47	239				Oliveto	4	35 mq	0,04 €	0,07 €	
47	240				Oliveto	4	70 mq	0,07 €	0,14 €	
47	241				Oliveto	4	3310 mq	3,42 €	6,84 €	
47	242				Oliveto	4	210 mq	0,22 €	0,43 €	
47	244				Oliveto	3	80 mq	0,14 €	0,23 €	
47	254				Seminativo	2	5512 mq	24,2 €	12,81 €	

47	256			Vigneto	3	2460 mq	2,54 €	5,72 €	
47	258		A	Seminativo	4	11880 mq	11,04 €	9,82 €	
47	258		B	Vigneto	3	1800 mq	1,86 €	4,18 €	
47	259		A	Seminativo	3	940 mq	1,7 €	1,94 €	
47	259		B	Vigneto	3	860 mq	0,89 €	2 €	
47	260			Vigneto	3	4040 mq	4,17 €	9,39 €	
47	266		AA	Vigneto	3	21980 mq	22,7 €	51,08 €	
47	266		AB	Seminativo	5	6854 mq	3,19 €	2,48 €	
47	299			Seminativo	5	22102 mq	10,27 €	7,99 €	
47	304			Ente Urbano		80 mq			
47	301			Seminativo	4	2680 mq	2,49 €	2,21 €	
48	6			Bosco misto	2	5150 mq	2,66 €	0,8 €	
48	7			Seminativo	5	1220 mq	0,57 €	0,44 €	
48	8			Seminativo arborato	5	6310 mq	2,93 €	2,93 €	
48	10			Seminativo	5	16500 mq	7,67 €	5,97 €	
48	11			Seminativo	4	8310 mq	7,73 €	6,87 €	
48	29			Bosco misto	1	1550 mq	1,52 €	0,48 €	
48	30			Seminativo	5	12780 mq	5,94 €	4,62 €	
48	31			Seminativo arborato	4	24970 mq	21,92 €	21,92 €	
48	32			Seminativo	4	4310 mq	4,01 €	3,56 €	
48	34			Seminativo	5	9040 mq	4,2 €	3,27 €	
48	37			Seminativo	5	3260 mq	1,52 €	1,18 €	
48	38			Seminativo arborato	5	9780 mq	4,55 €	4,55 €	
48	39		AA	Seminativo	5	600 mq	0,28 €	0,22 €	
48	39		AB	Bosco ceduo	4	70 mq	0,01 €	0,01 €	
48	47			Seminativo arborato	5	5720 mq	2,66 €	2,66 €	
48	48		AA	Seminativo	5	1000 mq	0,46 €	0,36 €	
48	48		AB	Pascolo cespugliato	3	60 mq	0,01 €	0,01 €	

48	49		AA		Seminativo	5	400 mq	0,19 €	0,14 €	
48	49		AB		Pascolo cespugliato	3	70 mq	0,01 €	0,01 €	
48	57				Seminativo	5	8680 mq	4,03 €	3,14 €	
48	58		AA		Vigneto	1	10700 mq	60,79 €	44,21 €	
48	58		AB		Seminativo	4	2220 mq	2,06 €	1,83 €	
48	59		AA		Vigneto	1	1600 mq	9,09 €	6,61 €	
48	59		AB		Seminativo	4	1310 mq	1,22 €	1,08 €	
48	60		AA		Seminativo	5	5807 mq	2,7 €	2,1 €	
48	60		AB		Vigneto	1	2603 mq	14,79 €	10,75 €	
48	61		AA		Seminativo	5	500 mq	0,23 €	0,18 €	
48	61		AB		Pascolo cespugliato	3	80 mq	0,01 €	0,01 €	
48	66				Seminativo	4	6660 mq	6,19 €	5,5 €	
48	67				Bosco ceduo	5	2690 mq	0,56 €	0,42 €	
48	68		A		Bosco ceduo	3	1720 mq	0,89 €	0,27 €	
48	68		B		Vigneto	1	420 mq	2,39 €	1,74 €	
48	72		AA		Vigneto	1	8100 mq	46,02 €	33,47 €	
48	72		AB		Bosco ceduo	4	58100 mq	12 €	9 €	
48	75		A		Seminativo arborato	4	28155 mq	24,72 €	24,72 €	
48	75		B		Vigneto	1	17425 mq	98,99 €	71,99 €	
48	76				Seminativo	5	7660 mq	3,56 €	2,77 €	
48	77		AA		Seminativo	5	900 mq	0,42 €	0,33 €	
48	77		AB		Pascolo cespugliato	3	80 mq	0,01 €	0,01 €	
48	79				Seminativo arborato	4	9140 mq	8,02 €	8,02 €	
48	80				Seminativo	5	1520 mq	0,71 €	0,55 €	
48	81				Seminativo	5	1690 mq	0,79 €	0,61 €	
48	99				Seminativo	5	6960 mq	3,24 €	2,52 €	
48	119				Bosco ceduo	3	920 mq	0,48 €	0,14 €	
48	123				Seminativo	5	1610 mq	0,75 €	0,58 €	

48	130			Seminativo	5	6440 mq	2,99 €	2,33 €	
48	163			Seminativo	5	2435 mq	1,13 €	0,88 €	
48	164			Pascolo cespugliato	3	40 mq	0,01 €	0,01 €	
48	165			Pascolo cespugliato	3	25 mq	0,01 €	0,01 €	
48	166			Seminativo arborato	4	3065 mq	2,69 €	2,69 €	
48	167			Seminativo arborato	4	50 mq	0,04 €	0,04 €	
48	168			Seminativo arborato	4	15 mq	0,01 €	0,01 €	
48	169	AA		Seminativo	5	3400 mq	1,58 €	1,23 €	
48	169		AB	Bosco misto	1	1165 mq	1,14 €	0,36 €	
48	170			Bosco misto	1	80 mq	0,08 €	0,02 €	
48	171			Bosco misto	1	30 mq	0,03 €	0,01 €	
48	172			Bosco misto	1	45 mq	0,04 €	0,01 €	
48	173			Bosco ceduo	3	116330 mq	60,08 €	18,02 €	
48	174			Bosco ceduo	3	60 mq	0,03 €	0,01 €	
48	175			Oliveto	3	8424 mq	15,23 €	23,93 €	
48	176			Seminativo arborato	4	1 mq	0,01 €	0 €	
48	177	AA		Seminativo arborato	4	70 mq	0,06 €	0,06 €	
48	177		AB	Oliveto	3	100 mq	0,18 €	0,28 €	
48	178			Oliveto	3	105 mq	0,19 €	0,3 €	
48	179			Oliveto	3	23344 mq	42,2 €	66,31 €	
48	180			Seminativo arborato	3	15 mq	0,03 €	0,03 €	
48	181			Seminativo arborato	3	1 mq	0,01 €	0 €	
48	184			Seminativo	5	15805 mq	7,35 €	5,71 €	
48	185			Seminativo	5	35 mq	0,02 €	0,01 €	
48	186			Seminativo	5	40 mq	0,02 €	0,01 €	
48	187			Vigneto	1	4160 mq	23,63 €	17,19 €	
48	188			Seminativo arborato	3	250 mq	0,45 €	0,45 €	

48	189			Vigneto	1	10710 mq	60,84 €	44,25 €	
48	190			Seminativo arborato	4	260 mq	0,23 €	0,23 €	
48	191		AA	Vigneto	1	3700 mq	21,02 €	15,29 €	
48	191		AB	Bosco misto	2	3560 mq	1,84 €	0,55 €	
48	192			Bosco misto	2	30 mq	0,02 €	0 €	
48	193			Vigneto	1	19780 mq	112,37 €	81,72 €	
48	194			Seminativo arborato	4	720 mq	0,63 €	0,63 €	
48	215			Seminativo arborato	4	3000 mq	2,63 €	2,63 €	
48	216			Seminativo arborato	4	240 mq	0,21 €	0,21 €	
48	217			Seminativo arborato	4	10 mq	0,01 €	0,01 €	
48	218			Oliveto	3	3350 mq	6,06 €	9,52 €	
48	219		AA	Seminativo	4	20 mq	0,02 €	0,02 €	
48	219		AB	Oliveto	3	100 mq	0,18 €	0,28 €	
48	222			Seminativo arborato	4	1340 mq	1,18 €	1,18 €	
48	223			Seminativo arborato	4	80 mq	0,07 €	0,07 €	
48	224			Vigneto	1	12150 mq	69,02 €	50,2 €	
48	225			Seminativo arborato	3	240 mq	0,43 €	0,43 €	
48	227			Seminativo	3	75 mq	0,14 €	0,15 €	
48	228			Seminativo	3	60 mq	0,11 €	0,12 €	
48	230			Oliveto	3	100 mq	0,18 €	0,28 €	
48	231		AA	Vigneto	1	60 mq	0,34 €	0,25 €	
48	231		AB	Seminativo	5	600 mq	0,28 €	0,22 €	
48	232			Seminativo	5	100 mq	0,05 €	0,04 €	
48	233			Seminativo arborato	4	940 mq	0,83 €	0,83 €	
48	234			Seminativo arborato	4	80 mq	0,07 €	0,07 €	
48	238			Seminativo	5	470 mq	0,22 €	0,17 €	
48	239			Seminativo	5	10 mq	0,01 €	0 €	

48	244			Seminativo	5	23955 mq	11,13 €	8,66 €	
48	245			Seminativo	5	70 mq	0,03 €	0,03 €	
48	246			Seminativo	5	175 mq	0,08 €	0,06 €	
48	248			Seminativo	4	23565 mq	21,91 €	19,47 €	
48	249			Seminativo	4	45 mq	0,04 €	0,04 €	
62	1			Seminativo	5	17820 mq	8,28 €	6,44 €	
62	5			Bosco ceduo	3	23920 mq	12,35 €	3,71 €	
62	6			Bosco ceduo	3	17950 mq	9,27 €	2,78 €	
62	19			Seminativo	4	3970 mq	3,69 €	3,28 €	
62	21		A	Vigneto	2	5000 mq	11,62 €	15,49 €	
62	21		B	Oliveto	2	5180 mq	13,38 €	20,06 €	
62	24			Seminativo	4	2620 mq	2,44 €	2,16 €	
62	25			Seminativo	4	3330 mq	3,1 €	2,75 €	
62	26			Seminativo	4	6340 mq	5,89 €	5,24 €	
62	27			Seminativo	4	19180 mq	17,83 €	15,85 €	
62	28			Seminativo	5	24080 mq	11,19 €	8,71 €	
62	29			Seminativo	4	3270 mq	3,04 €	2,7 €	
62	36			Bosco ceduo	4	18400 mq	3,8 €	2,85 €	
62	37		A	Seminativo	5	25460 mq	11,83 €	9,2 €	
62	37		B	Vigneto	2	2000 mq	4,65 €	6,2 €	
62	44		AA	Vigneto	2	27110 mq	63,01 €	84,01 €	
62	44		AB	Seminativo arborato	4	9960 mq	8,74 €	8,74 €	
62	52			Seminativo	4	2170 mq	2,02 €	1,79 €	
62	53			Seminativo	4	1010 mq	0,94 €	0,83 €	
62	54		AA	Seminativo	4	6500 mq	6,04 €	5,37 €	
62	54		AB	Oliveto	2	1040 mq	2,69 €	4,03 €	
62	55			Seminativo	4	1310 mq	1,22 €	1,08 €	
62	56			Bosco ceduo	4	5000 mq	1,03 €	0,77 €	
62	59		A	Seminativo arborato	4	19175 mq	16,84 €	16,84 €	

62	59		B		Vigneto	2	5045 mq	11,72 €	15,63 €
62	64				Bosco ceduo	3	58180 mq	30,05 €	9,01 €
62	65				Seminativo	5	12420 mq	5,77 €	4,49 €
62	66		AA		Pascolo cespugliato	3	80 mq	0,01 €	0,01 €
62	66		AB		Seminativo	4	800 mq	0,74 €	0,66 €
62	67				Seminativo	4	6570 mq	6,11 €	5,43 €
62	70				Seminativo	4	46600 mq	43,32 €	38,51 €
62	71				Seminativo	4	4180 mq	3,89 €	3,45 €
62	72				Seminativo	4	2230 mq	2,07 €	1,84 €
62	73				Seminativo	4	1320 mq	1,23 €	1,09 €
62	74				Bosco ceduo	3	15280 mq	7,89 €	2,37 €
62	79				Seminativo	5	21310 mq	9,91 €	7,7 €
62	80				Seminativo	4	10820 mq	10,06 €	8,94 €
62	81				Seminativo	4	3050 mq	2,84 €	2,52 €
62	94		AA		Seminativo	4	9600 mq	8,92 €	7,93 €
62	94		AB		Seminativo arborato	4	1045 mq	0,92 €	0,92 €
62	98				Seminativo arborato	3	820 mq	1,48 €	1,48 €
62	99				Seminativo	4	79030 mq	73,47 €	65,3 €
62	101				Seminativo	5	2485 mq	1,16 €	0,9 €
62	103				Seminativo	5	15080 mq	7,01 €	5,45 €
62	106				Area Rurale		180 mq		
62	108				Pascolo	1	7 mq	0,01 €	0 €
62	109				Bosco ceduo	4	2313 mq	0,48 €	0,36 €
62	111		AA		Vigneto	2	8770 mq	20,38 €	27,18 €
62	111		AB		Seminativo	4	2210 mq	2,05 €	1,83 €
62	114		AA		Pascolo cespugliato	3	70 mq	0,01 €	0,01 €
62	114		AB		Seminativo	4	100 mq	0,09 €	0,08 €
62	115				Seminativo	4	25226 mq	23,45 €	20,85 €

62	120			Pascolo	2	46 mq	0,02 €	0 €
62	121			Pascolo	2	34 mq	0,01 €	0 €
62	122			Seminativo	4	22420 mq	20,84 €	18,53 €
62	130			Oliveto	2	66360 mq	171,36 €	257,04 €
62	131			Seminativo	2	530 mq	2,33 €	1,23 €
62	132			Seminativo	2	200 mq	0,88 €	0,46 €
62	133			Seminativo	4	76360 mq	70,99 €	63,1 €
62	134			Oliveto	4	1680 mq	1,74 €	3,47 €
62	135			Oliveto	4	600 mq	0,62 €	1,24 €
62	136			Seminativo	4	14360 mq	13,35 €	11,87 €
62	137			Oliveto	3	160 mq	0,29 €	0,45 €
62	138			Oliveto	4	3820 mq	3,95 €	7,89 €
62	139			Seminativo	4	680 mq	0,63 €	0,56 €
62	142	AA		Vigneto	2	13000 mq	30,21 €	40,28 €
62	142	AB		Seminativo arborato	3	1780 mq	3,22 €	3,22 €
64	7			Bosco misto	1	18590 mq	18,24 €	5,76 €
64	8			Seminativo	5	8000 mq	3,72 €	2,89 €
64	25			Seminativo	5	2930 mq	1,36 €	1,06 €
64	111			Bosco misto	1	3798 mq	3,73 €	1,18 €
64	112			Bosco misto	1	130 mq	0,13 €	0,04 €

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico del fabbricato principale dell'azienda (con appartamenti, uffici, magazzini e cantina) non è presente il piccolo fabbricato ad uso pollaio, pur regolarmente inserito nella mappa catastale. La part. 254 del F. 47 deve essere intesa per la quota di 1/3 (un terzo) della piena proprietà, secondo quanto riportato più sopra.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato denominato podere La Casina, posto a sud del fabbricato principale della cantina, è in condizioni fatiscenti, essendo privo anche di alcuni solai.

Fabbricato della villa in buone condizioni di conservazione. Qualche segno della normale usura dell'intonaco sulle facciate ovest e sul muro delle scale esterne.

Nel fabbricato principale gli appartamenti si presentano in condizioni discrete di manutenzione; magazzini in normali condizioni, fatta salva la porzione più a nord, con maggiori segni di usura; condizioni generali più che discrete per la porzione adibita a cantina.

Al momento dei sopralluoghi i terreni adibiti a colture specifiche (olivo e vite) si presentavano in discrete condizioni di manutenzione, con i vigneti più curati degli oliveti, mentre la maggior parte dei restanti terreni risultava incolta o a riposo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Lotto comprende la comproprietà della part. 254 del F. 47 al fine di consentire l'accesso tramite il vialetto ivi presente, nonché l'accesso ai beni del Lotto 4 e al serbatoio di gas gpl a servizio dei fabbricati del Lotto 5 ubicato su tale terreno. Si precisa che sulla mappa catastale è presente l'indicazione di un passo lungo il confine ovest della medesima part. 254, a cui corrisponde proprio il viale di ingresso all'intero complesso dell'azienda agricola (indicato anche nella cartografia tecnica regionale). Di eventuali servitù ad esso connesse, tuttavia, nell'atto di provenienza non sono stati reperiti riferimenti più precisi, essendo stato trasferito in origine l'intero complesso della fattoria, fatti salvi quelli di rito: "[...] con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze e con le servitù attive e passive se esistenti".

Sulle mappe sono presenti anche altre indicazioni di strade poderali con apparente natura di passo su particelle del presente Lotto (come quella meglio descritta nella corrispondente sezione del Lotto 2), ancorchè nei vari atti consultati non sia presente alcuna traccia di eventuali diritti spettanti o gravanti su di esse, a causa del fatto che i beni precedentemente erano stati trasferiti tutti insieme.

A sud del fabbricato principale (cantina) e in altra porzione a sud dell'intero Lotto, sono presenti cinque fondi interamente circondati dai beni del Lotto stesso, denominati **** Omissis ****, oltre ad un appezzamento di terreno separato. Per tre di essi l'accesso è garantito dalla via vicinale detta di Casavecchia-Fondi (gestita tramite il consorzio costituito per la sistemazione e la manutenzione ordinaria della strada con delibera del Consiglio Comunale in data 27.03.2001), che si diparte dalla viabilità principale SP32; per un quarto fondo (podere **** Omissis ****) l'accesso è garantito tramite la via vicinale suddetta e all'altezza del podere **** Omissis ****, attraverso un breve tratto di strada interpoderale sul quale, con atto notaio Dinolfo del 22.07.1994 (trascritto a Volterra il 01.08.1994 al n. 3454 di part.) è stata costituita servitù di passo carrabile e pedonale con l'obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria della strada medesima in relazione all'uso. Riguardo al quinto fondo, ovvero al terreno separato, identificato nel CT nel F. 47 con le part. 131 e 132, non è stata reperita documentazione riguardante costituzione di servitù.

Nell'atto di provenienza più antico (1960) si trova traccia della presenza di una linea elettrica "compresa nella vendita così come si trova con tutti gli oneri, diritti relativi e con sollievo di ogni danno, spesa o molestia per i venditori che convengono che venga riversato nella compratrice la concessione prefettizia apposita". Non è stato possibile chiarire se tale descrizione sia riferita alla linea aerea con palificazione in legno presente nei pressi del Lotto 2 su citato (e che sorvola le part. 180 e 181 del F. 36).

In base a quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, alcuni terreni sono sorvolati da linee elettriche aeree di alta tensione, meglio descritte alla sezione "Vincoli", per il sostegno delle quali sono presenti anche alcuni tralicci, più precisamente sulle particelle identificate nel F. 48 con i nn. 72, 224 e 166. Risultano anche alcune linee con tralicci più piccoli (part. 224 e 99 del F. 48) e varie altre con palificazioni, per il collegamento delle utenze dei fabbricati del Lotto o di quelli compresi al suo interno ma non facenti parte della procedura, meglio dettagliati più sopra (si aggiunga che a favore dei questi ultimi sono presenti anche analoghe servitù di passaggio acquedotto).

Si segnala, infine, nei pressi della particella n. 111 del F. 64, la presenza di una cabina di

trasformazione di proprietà E-distribuzione SpA, identificata con la part. 119, che risulta interamente circondata dalla suddetta part. 111; si ritiene sia presente una servitù per l'accesso al manufatto, sebbene non siano stati reperiti atti che riportino espliciti riferimenti in tal senso.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso dei fabbricati è ubicato ad una quota altimetrica compresa tra 420 e 430 m s.l.m. In posizione più bassa, circa 390 m s.l.m., il manufatto del podere Casina.

Villa: fabbricato di pianta rettangolare di tre piani fuori terra, di antico impianto, con struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, solai in legno, con opportuni rinforzi tramite profilati metallici ad "H", e copertura a padiglione, su solaio in legno, con manto in cotto di tegole toscane. Elementi di rilievo all'esterno: scale a doppia rampa in cotto con pianerottolo e accesso ad un salone al piano primo e riquadrature alle finestre. Tramezzi in laterizio intonacati al civile e pitturati, scale interne in graniglia. Finiture: pavimenti in cotto o gres (con rivestimento in parquet di legno al piano secondo), fatta eccezione per il locali tecnici del piano terreno; nei bagni rivestimenti in ceramica. Porte in legno, finestre in legno con vetri singoli, di cui alcune con inferriata ed altre con persiane alla fiorentina in legno verniciato. Cancelli metallici per le porte di ingresso al piano terreno e al piano primo. Impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gpl; produzione di acqua calda sanitaria a mezzo boiler elettrici in ciascun locale bagno. All'esterno, giardino su tutti e 4 i lati a prato, con siepe di recinzione, muretti e alcuni alberi di alto fusto.

In una porzione di giardino a nord della villa, a confine con il Lotto 5 (part. 23 del F. 47) è presente una costruzione in muratura a copertura di un pozzo di sollevamento acqua da una pozza posta nei campi più lontani (adiacenti ad un vigneto, a sud-ovest dell'azienda), ad uso irrigazione giardino.

Fabbricato con cantina, appartamenti, uffici e magazzini: il fabbricato ha una pianta ad "U", ed un'articolazione complessiva su tre piani, in cui ciascuno dei due bracci della "U" ne ha due: sul lato ovest sono collocati al piano primo (piano terreno per chi arriva dalla viabilità di accesso) i tre appartamenti (due ad uso del personale dipendente della società affittuaria ed uno ad uso agrituristico), altri locali ad uso dell'agriturismo e gli uffici dell'azienda. Al piano terreno (o seminterrato), con accesso da scala interna al piano primo o dalla corte interna alla "U" del fabbricato, locali ad uso deposito o magazzini. Nel braccio corto della "U" capannone di vecchia fattura di un solo piano fuori terra con copertura a capanna.

Sul lato est del fabbricato, al piano terreno sono presenti ulteriori uffici (della sezione adibita a cantina), una sala degustazione e locali ad uso deposito a servizio della cantina. Al piano seminterrato si trova la cantina vera e propria, i cui locali sono accessibili anche tramite viabilità che costeggia il fabbricato dall'esterno. La porzione più ad est della cantina è costituita da un solo piano ed ha copertura ad una sola falda interrotta da due terrazze panoramiche, di cui una con accesso dalla sala degustazione. Si aggiunga poi un ulteriore piano interrato per locali tecnici (macchinari della cantina).

I locali adibiti a cantina, sia quelli originali che quelli aggiunti con l'ampliamento del 2000-2002, hanno la struttura portante in c.a. Solai di tipo industriale. Il resto della struttura del fabbricato principale, realizzato con vari corpi di fabbrica contigui, ma non necessariamente uniti dal punto di vista strutturale, è in parte in c.a. e in parte in muratura portante di mattoni, con solai in laterocemento, di cui alcuni rinforzati con elementi metallici. Tramezzi in laterizio. Coperture a capanna a due falde su solai in laterocemento, con manto in cotto di marsigliesi, (e alcune porzioni con coppi ed embrici), eccezion fatta per un locale ricovero mezzi agricoli e per il locale interrato nuovo più a nord. Facciate per la maggior parte intonacate e pitturate, con l'eccezione della porzione dell'angolo nord-ovest, con finitura in pietre e mattoni faccia a vista.

Finiture: nell'appartamento più a nord (S. Maddalena, adibito ad agriturismo) pavimenti in cotto semirustico e gres con battiscopa in legno, rivestimento nel bagno con piastrelle. Portoncino di ingresso in legno, infissi in legno, porta interna in legno. Finestre in legno con vetro singolo, con scuroli

esterni in legno. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario, riscaldamento con radiatori in alluminio, alimentati da caldaia a gpl (adibita anche a produzione acqua calda sanitaria). Negli altri due appartamenti finiture di minor pregio. Infissi in legno con vetro singolo, con persiane in legno alla fiorentina, porte in legno. Nei locali ad uso uffici e degustazione posti nella porzione est, pavimenti in gres porcellanato con relativo battiscopa, e soffitti a volta; porte di accesso alle terrazze in metallo e vetro, con vetrocamera; nei locali magazzino o deposito pavimenti in ceramica o clinker, altrove in battuto di cemento. Porte di accesso in metallo e vetro (di cui alcune scorrevoli) o in legno. Infissi in metallo e vetro, con inferriata. Nella sezione cantina, pavimento industriale con rivestimento lavabile nella porzione di lavorazione (con tini in cemento, appoggiati su appositi supporti, e serbatoi metallici); in cotto o in battuto di cemento altrove. Portoni di accesso in legno al piano seminterrato.

Impianti: nei locali ad uso civile (appartamenti, magazzini, uffici) impianto elettrico sottotraccia o con piccole parti a vista nei locali magazzini, impianto igienico-sanitario, impianto di riscaldamento (appartamenti e locali uffici), alimentato per alcuni locali da caldaia a gpl e per altri (locali uffici e due appartamenti dei dipendenti) da caldaia a legna; quasi ovunque radiatori in alluminio, eccezion fatta per la sala degustazione, climatizzata con pompe di calore e ventilconvettori. Produzione acqua calda sanitaria tramite caldaia a gpl o, negli altri casi, con appositi boiler elettrici; in uno dei due appartamenti dei dipendenti è presente anche una stufa ed un'unità di climatizzazione a pompa di calore. Nella porzione adibita a cantina, impianto elettrico di tipo industriale, impianto aria compressa, impianto di produzione acqua calda con apposita caldaia a gpl, impianto idrico-sanitario. All'esterno, resede in battuto di stabilizzato su tre livelli, procedendo da ovest verso est, con viabilità di accesso agli appartamenti, ai magazzini e agli uffici che affacciano sul resede centrale, e alla cantina, con viabilità che la costeggia sul fianco est.

I terreni sono destinati in gran parte a seminativo di tipo estensivo, con colture cerealicole (non rilevate al momento dei sopralluoghi) o con destinazione di pascolo; altra porzione è mantenuta a bosco di vario tipo; altre porzioni significative sono coltivate con vigneti e oliveti.

Gli appezzamenti a vigneto sono 6 (sei), con varie estensioni, altitudini, giaciture, ed esposizione. Più in particolare: 1) posto nei pressi del fabbricato dell'azienda, appezzamento inferiore a 2,5 ettari, compreso tra le quote di 380 e 410 m s.l.m. circa; pendenza media superiore al 15%; esposizione ad est. Individuato indicativamente dalle part. 53 (in parte), 69 (in parte), 256, 258 (in parte), 259 (in parte) e 260 del F. 47.

2) posto ad ovest del fabbricato dell'azienda, appezzamento di quasi 4,5 ettari, compreso tra le quote di 320 e 360 m s.l.m. circa; pendenza media di poco superiore al 10%; esposizione a sud-ovest. Individuato catastalmente nel F. 47 con le part. 28 (in parte), 47 (in parte), 48 (in parte), 61, 62, 63, 64 (in parte), 83, 84 e 85 (in parte).

3) posto a sud del fabbricato dell'azienda, tra il podere Le Frane e il podere La Villa, appezzamento di circa 5 ettari, compreso tra le quote di 230 e 300 m s.l.m. circa; pendenza media del 15% circa; esposizione a sud. Individuato catastalmente nel F. 47 con le part. 128, 129 (in parte), 141 (in parte), 143 (in parte), 162, 171, 266 e nel F. 62 con le part. 21 (in parte), 37 (in parte) e 142.

4) posto ad ovest del precedente, appezzamento di estensione inferiore a 1,5 ettari, compreso tra le quote di 275 e 295 m s.l. m circa; pendenza media del 15% circa, con esposizione sud-sud-ovest. Individuato catastalmente con le part. 195 e 198 del F. 47 e con la part. 111 del F. 62.

5) posto nella porzione sud-est del Lotto, appezzamento di circa 5 ettari, compreso tra le quote di 175 e 210 m s.l.m. circa; pendenza media compresa tra il 10% e il 15% circa; esposizione a sud. Individuato catastalmente da porzione delle part. 68 e 75 del F. 48 e da porzione delle part. 44 e 59 del F. 62.

6) posto all'estremità est del Lotto, appezzamento di oltre 7 ettari, compreso tra le quote di 220 e 250 m s.l.m. circa; pendenza media del 10% circa; esposizione sud-est. Individuato catastalmente nel F. 48 dalle part. 58, 59 (in parte), 60 (in parte), 72 (in parte), 187, 189, 191 (in parte), 193, 224 e 231.

In base alle informazioni reperite presso l'Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura (ARTEA), gli impianti sono di vario tipo e di varia epoca; per quanto riguarda la densità di impianto in media si hanno circa 3800 piante per ettaro, con minimi di 2800 e massimi di 4900; corrispondentemente il sesto tra i filari è compreso tra 2,70 e 3 m, mentre il sesto sul filare varia tra 0,75 e 1,20 m. Circa metà degli impianti ha un'età uguale o superiore a 25 anni: tra questi, un terzo

hanno oltre 40 anni e un ulteriore terzo circa 30 anni. Tra gli impianti più giovani, la maggior parte ha quasi 20 anni.

Gli appezzamenti principali a oliveto sono 4 (quattro):

1) posto all'estremità est del Lotto, appezzamento di circa 3,5 ettari, compreso tra le quote di 240 e 270 m s.l.m. circa, con pendenza media inferiore al 15% ed esposizione a sud-est. Individuato catastalmente nel F. 48 dalle part. 175, 177, 178, 179, 218, 219 e 230.

2) posto a nord del fabbricato dell'azienda, appezzamento di circa 2 ettari, compreso tra le quote di 370 e 390 m s.l.m. circa, con pendenza media inferiore al 15% circa ed esposizione ad est. Individuato catastalmente nel F. 36 con le part. 167 e 168 (parte).

3) posto nella porzione più a sud del Lotto, ad ovest del podere Casa Vecchia, appezzamento di poco superiore a 7 ettari, compreso tra le quote di 180 e 230 m s.l.m. circa, con pendenza media di poco superiore al 10% ed esposizione a sud. Individuato catastalmente nel F. 62 con le part. 130, 134, 135, 137 e 138.

4) posto lungo la strada SP32, e suddiviso in due parti ai due lati della stessa, appezzamento inferiore a 1 ettaro, compreso tra le quote di 310 e 330 m s.l.m. circa, con pendenza media del 15% ed esposizione a sud-est. Individuato catastalmente nel F. 47 con le part. 234, 235, 236, 237, 239, 240, 241, 242 e 244. Per quanto riguarda i sestì di impianto, alcuni sono con maglia quadrata di 5 m di lato in alcuni casi e di 8,5 m in altri; in un altro caso si ha una maglia rettangolare di 5 x 8 m. Le età delle piante hanno età variabili da qualche decina di anni fino ad esemplari di oltre 50 anni.

I vari appezzamenti di terreno a seminativo hanno in media pendenze inferiori al 20%, con alcune porzioni con pendenza maggiore, localmente fino quasi al 30%. Per quanto riguarda i terreni destinati a bosco le pendenze sono maggiori, superando mediamente il 25% e localmente anche il 30%.

Per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi e in base alle informazioni ricavate, il soprassuolo dei terreni non è stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.750,00

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla **** Omissis ****. Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, (All. 28) TZ917T000011000YG. Integrazione del 13.04.2017, registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013 e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.). Per completezza, si precisa che il contratto di affitto riguarda tutti i beni del presente Lotto con l'eccezione di una sola particella, la n. 130 del F. 48, da considerarsi perciò libera.

In base a quanto accertato presso i competenti uffici del comune, attualmente nella villa viene esercitata attività agrituristica per n. 20 posti letto (autorizzazione originaria alla proprietà n. 2 del 30.08.1989; subingresso della soc. affittuaria dal 03.03.2017, n. 1786; ultima variazione del 07.05.2018, n. 2432, per aumento n. posti letto). Due dei tre appartamenti presenti nel fabbricato principale dell'azienda risultano occupati da dipendenti dell'azienda stessa (uno da due persone oltre a due minori ed uno da una persona), che svolgono l'attività in azienda.

Risulta anche un comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato stipulato il 31.10.2012 con il **** Omissis ****, non meglio identificato, per una piccola porzione di terreni, identificata nel F. 62 con le part. 25, 26 e parte della 27 e nel F. 47 con parte della part. 145, ad uso allevamento cani da caccia al cinghiale. Non sono stati acquisiti ulteriori elementi in merito.

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima **** Omissis ****, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1960	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	10/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	20/04/1960	vol. 127	1047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/1966	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dello Sbarba	23/06/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	24/06/1966	vol. 441	2396
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 03/11/1967	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guasti	03/11/1967		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	09/11/1967	vol. 528	3916
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dello Sbarba	22/01/1970		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	04/02/1970	vol. 688	476
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Abbate	22/12/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	10/11/1988		4509
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1992	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Abbate	24/01/1992	20018	1285
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR. II. di Volterra	06/02/1992		1185
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 14/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 24/03/2009
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 405
Quota: Intero
Importo: € 2.325.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.550.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
Data: 19/03/2009
N° repertorio: 2503
N° raccolta: 1579
Note: Ipoteca a favore dei due creditori, sulla piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 04/04/2011
Reg. gen. 2321 - Reg. part. 432

Quota: Intero
Importo: € 12.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.300.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
Data: 30/03/2011
N° repertorio: 3289
N° raccolta: 2116



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 01/07/2013

Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3235

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava, tra le altre, sulle seguenti particelle del presente Lotto: CF F. 47 part. 34 sub 3; part. 271; part. 265 sub 1 e 2. CT F. 47 part. 85, 86, 87, 101, 102, 103, 104, 126, 127, 128, 129, 143, 144 e 162. F. 48 part. 6, 7, 8, 10, 11, 248 e 249. F. 35 part. 110 e 111.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 18/12/2013

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 6012

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava, tra le altre, sulle seguenti particelle: CF F. 47 part. 34 sub 3; part. 271; part. 265 sub 1 e 2. CT F. 47 part. 85, 86, 87, 101, 102, 103, 104, 126, 127, 128, 129, 143, 144 e 162. F. 48 part. 6, 7, 8, 10, 11, 248 e 249. F. 35 part. 110 e 111.

- **Verbale pignoramento immobili (all. 2)**

Trascritto a Volterra il 05/09/2017

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 4879

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente PS del comune di Montecatini Val di Cecina, l'intero Lotto ricade nell'UTOE II, Montecatini Extraurbano (all. 23). In base a quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 17.04.2018 (all. 20), e basato sulle NTA del nuovo RU approvato con Delib. C.C. n. 89/2017, la maggior parte dei terreni ricade in Zona V4.b, sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità e in Zona V4.d, sottosistema delle aree agricole coltivate con livello moderato di trasformabilità, entrambe normate dall'art. 27.4 delle NTA (all. 22). Le restanti porzioni



ricadono quasi per intero in Zona V2.c, sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello ridotto di trasformabilità di cui all'art. 27.2 delle NTA del nuovo RU. Una piccolissima porzione (part. 117 del F. 35) è compresa in parte in Zona V1.d (sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità) e in parte in Zona V1.b (sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità), entrambe normate dall'art. 27.1 delle NTA. Un'altra piccolissima porzione (F. 36 part. 161) è compresa in Zona V2.b (sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello molto ridotto di trasformabilità), normata dall'art. 27.2 delle NTA.

I fabbricati fanno parte della scheda 232 del Patrimonio edilizio esistente agricolo (Edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto, all. 21), classificato e normato dall'art. 17 e sottosezioni delle NTA.

L'edificio della villa è definito come "Edificio di valore - art. 17.2 delle NTA".

La parte più vicina alla via comunale rientra tra gli Ambiti di pertinenza paesaggistica. Il fabbricato fatiscente denominato podere Casina fa parte della scheda 77 del medesimo Patrimonio edilizio esistente agricolo. E' identificato come "edificio dismesso" e definito come "Edificio con elementi di valore - art. 17.3 delle NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica e la muratura a faccia vista rappresentano elementi di valore".

Alcune zone, principalmente quelle adibite a bosco, sono soggette a vincolo paesaggistico delle aree boscate (ex D. Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g); all'estremità sud del Lotto, in prossimità del torrente Cortolla, alcune zone sono soggette a vincolo paesaggistico sui fiumi (D. Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c, e R.D. 1975/1933). Gran parte dei terreni, infine, è soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Dal punto di vista logistico, il complesso dell'azienda è raggiungibile dalla Via comunale detta di Gello (o Sorbaiano), in località Sorbaiano, a circa 1,5 km a sud-ovest dal centro del comune. La distanza da Volterra è di circa 15 km. Con riferimento ad arterie viarie maggiori, la distanza dalla strada regionale SR439 Sarzanese-Valdera è di circa 6 km, quella dalla strada regionale SR68 di Val di Cecina è di circa 8 km. La distanza dalla SS1 variante Aurelia è di circa 27 km e quella dalla S.G.C. FI-PI-LI è di circa 43 km (svincoli di Ponsacco e di Pontedera). Gli accessi ai terreni avvengono in gran parte dalla strada comunale di Gello (o Sorbaiano), dalla strada SP32 e dalla via vicinale di Casavecchia.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

I vari fabbricati risultano edificati in epoche antecedenti il 01.09.1967. Tra i vari interventi che hanno subito, sono stati oggetto delle seguenti concessioni:

Parte del fabbricato dell'azienda con due appartamenti e magazzini (denominato S. Maddalena): ristrutturazione edilizia con c.e. n. 32/1988 del 18.07.1988, pratica edilizia n. 9/88 per lavori di consolidamento, ristrutturazione e riattamento per adibire il fabbricato a fini agrituristici e al piano inferiore a annessi agricoli. Variante concessa con c.e. 22/1989 del 18.07.1989, prat. ed. n. 38/89 ([all. 8](#)). Abitabilità del 30.08.1989 ([all. 9](#)).

Villa: risulta una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria (pratica n. 130/2015 del 30.11.2015, all. 10) per aperture e chiusure di vani e demolizioni di tramezzature interne.

Locale Cantina e Uffici: concessione edilizia n. 31 del 16.07.1988, prat. edilizia n. 9/88 per ammodernamento della cantina aziendale e costruzione di una tettoia, con variante tramite c.e. 34/89 del 14.10.1989, prat. edil. 52/89 (con dichiarazione di usabilità del 21.11.1989). Successiva c.e. 9/90 del 12.03.1990, prat. ed. 56/89 per ampliamento e ristrutturazione della cantina aziendale ed annessa tettoia.

Successivamente risulta c.e. 5/2001, prat. ed. 456/01, per ampliamento e ristrutturazione cantina e successiva variante con c.e. n. 6/2002 del 07.06.2002, prat. ed. 42/02 ([all. 11](#)). Agibilità del 20.09.2007, prot. 8053 ([all. 12](#)).

Per interventi di manutenzione ordinaria sul fabbricato adibito a pollaio e altri locali, risulta una

pratica edilizia, n. 20/2012 (comunicazione inizio lavori del 13.03.2012, prot. 1679).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Piccole modifiche interne, rispetto a quanto presente nella planimetria catastale e nell'ultimo stato autorizzato, nei locali deposito a fianco del capannone di un solo piano, sia a destra che a sinistra di quest'ultimo. A sinistra, non risulta realizzato un tramezzo di separazione da un locale deposito, a destra risulta un modesto spostamento di un tramezzo con l'aggiunta di una paretina a formare un piccolo locale; nel locale posto nell'angolo nord-est a piano terreno la posizione delle finestre non è coerente con quanto presente nei disegni, forse per mero errore di rappresentazione nei disegni stessi (la planimetria catastale e la tavola della concessione sono tra loro concordi). In particolare, una finestra non è presente, pur essendo rappresentata, ed un'altra è spostata verso nord rispetto a quanto rappresentato. Si può anche ipotizzare che lo stato di fatto derivi dal mancato completamento di tutte le opere previste, circostanza che richiederebbe la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità in sanatoria ex. art. 209 L.R. 65/2014, da valutare con gli uffici tecnici preposti, essendo un prospetto in vista. Per l'insieme delle difformità elencate si può considerare una spesa complessiva di € 2.500,00, di cui tener conto nell'elaborazione della stima.

Sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti della parte ristrutturata più di recente, ovvero quella dei locali adibiti a cantina ([all. 19](#)).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si segnala il sorvolo di alcune particelle da parte di una linea di elettrodotto di alta tensione (linea FI037 Cascina-Larderello, trifase aerea da 132 kV di tensione, gestita da RFI). Trattasi in particolare di appezzamenti di terreno posti nella porzione ovest del Lotto, individuati nel F. 48 con le part. 8, 10, 58, 72, 166, 167, 169, 175, 179, 215, 216, 223, 224, 231, 232 e 248 e nel F. 36 con la part. 162, per complessivo 1600 m circa (inclusi anche appezzamenti non facenti parte della presente procedura). Alcuni tralicci metallici di sostegno di tale linea sono ubicati su particelle del presente Lotto. Trattasi in particolare delle part. n. 72, 224 e 166 del F. 48. Altri tralicci di dimensione inferiore sono presenti sulle part. 224 e 99 del medesimo foglio. In base al DM Min. Ambiente 29.05.2008, per la linea principale la distanza di prima approssimazione (DPA) è di 16 m, sì che la corrispondente fascia di rispetto è di 32 m.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Loc. Santa Barbara di Sorbaiano

DESCRIZIONE

Fabbricato da terra a tetto per complessivi due piani fuori terra in stato di abbandono prolungato, con resede esclusivo e annesso ad uso pollaio e stalla. Nel fabbricato principale al piano terreno quattro vani ad uso deposito e piccionaia: al piano primo, collegato tramite scala esterna e piccola loggia, quattro vani oltre cucina, bagno e ripostiglio. All'esterno, piccolo annesso agricolo con un vano più grande e tre vani più piccoli ciascuno con il proprio ingresso ed un piccolo recinto con muretto. Resede esterno con prato e battuto oltre ad appezzamento di terreno di quasi due ettari.

Sopralluogo effettuato in data 09.07.2018 (previa comunicazione di inizio operazioni peritali con PEC del 24.04.2018 al legale rappresentante, all. 26) in presenza del legale rappresentante dell'esecutata. Ulteriore sopralluogo in data 02.08.2018 in presenza del medesimo e di personale incaricato dalla soc. affittuaria.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto riportato per il Lotto 1.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Con beni del Lotto 1 per più lati e con strada comunale di Gello (o Sorbaiano), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	105,00 mq	137,00 mq	0,80	109,60 mq	2,70 m	T
Abitazione	104,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,00 m	1
Fabbricato agricolo	40,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	3,10 m	T
Loggia	4,50 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Scale	4,00 mq	5,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	T-1
Resede	1375,00 mq	1375,00 mq	0,05	68,75 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	17880,00 mq	17880,00 mq	1,00	17880,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				18220,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18220,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le varie consistenze sono determinate in base ai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, nonché dal raffronto dei rilievi stessi con la documentazione disponibile (planimetria ed elaborato planimetrico, all. 4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1960 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 182 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1570
Dal 22/12/2006 al 18/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 343, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 39 mq Rendita € 68,48 Piano T
Dal 22/12/2006 al 18/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 343, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	343	2		A4	1	8 vani		272,69 €	T-1	
	36	343	3		C6	1	39 mq		68,48 €	T	



Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	181				Seminativo	4	17880 mq	16,62 €	14,77 €		

Si considera nel presente Lotto anche la corte comune al terratetto e al locale accessorio, censita come bene comune non censibile ed identificata nel F. 36 con la part. 343 sub 1.



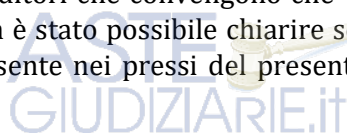
STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale non è più utilizzato come abitazione da alcuni decenni, pertanto si presenta in condizioni mediocri di conservazione. Vistosa crepa passante su un muro perimetrale nella porzione sud. Necessaria ristrutturazione completa. Il fabbricato accessorio è utilizzato in parte come pollaio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al bene avviene tramite una strada sterrata (facente parte della part. 181) che si diparte dalla via comunale. Dall'esame della cartografia catastale ad essa corrisponde un passo (estremità nord-est della part. 181 del F. 36) che arriva nei pressi del fabbricato per proseguire poi oltre, attraverso terreni del Lotto 1, di cui non sono stati rintracciati riferimenti più precisi, quanto ad eventuali servitù, essendo i beni originariamente venduti insieme, senza alcun accenno a tale circostanza. Si precisa, ad ogni buon conto, che tale strada è indicata anche nella cartografia tecnica regionale.

Nell'atto di provenienza si trova traccia della presenza di una linea elettrica "compresa nella vendita così come si trova con tutti gli oneri, diritti relativi e con sollievo di ogni danno, spesa o molestia per i venditori che convengono che venga riversato nella compratrice la concessione prefettizia apposita". Non è stato possibile chiarire se tale descrizione sia riferita alla linea aerea con palificazione in legno presente nei pressi del presente Lotto (e che sorvola anche la part. 180 del F. 36, facente parte del



Lotto 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato principale in muratura portante di mattoni e pietrame. Solai in legno, Tramezzi in laterizio. Copertura a capanna con manto in cotto di tegole toscane su solaio in legno. Grondaie assenti. Impianti fatiscenti. Nessun impianto di riscaldamento. Annesso in muratura di mattoni, con copertura in cotto su solaio a capanna di travi di legno.

All'esterno, resede a prato, incolto, con traccia di strada e contorno di alberi di alto fusto (cipressi e altro) sui lati nord ed est. Al momento dei sopralluoghi l'appezzamento di terreno più grande si presentava incolto, con vegetazione spontanea di vario tipo.

Il Lotto è collocato ad una quota altimetrica di circa 410 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.750,00

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. **** Omissis ****. Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, (Al. 28) TZ917T000011000YG.

Integrazione del 13/04/2017 registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria. (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013 e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.).

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima **** Omissis ****, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, con un locale adibito a legnaia e il pollaio in uso con alcuni animali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1960	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	10/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	20/04/1960	vol. 127	1047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 14/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 24/03/2009
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 405
Quota: Intero
Importo: € 2.325.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.550.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
Data: 19/03/2009
N° repertorio: 2503

N° raccolta: 1579

Note: Ipoteca a favore dei due creditori, sulla piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Volterra il 04/04/2011

Reg. gen. 2321 - Reg. part. 432

Quota: Intero

Importo: € 12.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.300.000,00

Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena

Data: 30/03/2011

N° repertorio: 3289

N° raccolta: 2116



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 01/07/2013

Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3235

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Non grava sul terreno agricolo (F. 36 part. 181)

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 18/12/2013

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 6012

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Non grava sul terreno agricolo (F. 36 part. 181).

- **Verbale pignoramento immobili (all. 2)**

Trascritto a Volterra il 05/09/2017

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 4879

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente PS l'area in cui sorge il fabbricato fa parte dell'UTOE II, Montecatini extraurbano (all. 23). Rientra all'interno di aree di esclusiva funzione agricola.

Per il vigente RU del Comune è censito tra gli edifici extraurbani, (RU, Censimento degli edifici extraurbani, Allegato A2, all. 21), con i nn. 632 e 633 (rispettivamente il fabbricato principale e il

piccolo annesso). Per entrambi le condizioni sono definite mediocri. Il fabbricato principale è definito come "Edificio con elementi di valore - art. 17.3 delle NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica, la scala di accesso esterna e le facciate in pietra rappresentano elemento di valore". L'annesso è definito come "Edificio con elementi di valore - art. 17.3 delle NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica legata alla funzione del fabbricato e le facciate in pietra rappresentano un elemento di valore".

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 17.04.2018 (all. 20), il Lotto rientra in Zona V2.c - sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello ridotto di trasformabilità normata all'art. 27.2 delle NTA del nuovo RU (all. 22). L'intero Lotto è soggetto a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Dal punto di vista logistico, il complesso immobiliare è raggiungibile con una strada sterrata che si diparte dalla via comunale (detta di Gello), per circa 200 m, ad una distanza di circa 1,2 km dal centro del Comune di Montecatini Val di Cecina.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risultava presente già nel previgente catasto. Non è stata reperita documentazione relativa al titolo edilizio originario nè di interventi successivi, eccezion fatta per una manutenzione ordinaria relativa ad una porzione del manto di copertura, con riutilizzo dei materiali esistenti, comunicata al comune il 20.01.2012, pratica edilizia n. 5/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile verificare precisamente la corrispondenza con lo stato autorizzato, non essendo stata reperita presso il comune documentazione planivolumetrica relativa all'edificio, anche in considerazione della destinazione rurale del fabbricato. A questo proposito, non risultano presentate pratiche per la deruralizzazione, nè risulta il pagamento dei relativi oneri.

E' stato possibile riscontrare almeno in parte la corrispondenza con la documentazione fotografica disponibile nel RU del Comune (Censimento degli edifici extraurbani, Allegato A2, all. 21).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Strada provinciale 32 Montecatini Val di Cecina, km 11,7 - loc. Molino

DESCRIZIONE

Rudere di un vecchio mulino (anticamente operante sul Botro dei Mulini), di cui sono rilevabili i resti, con una porzione già di due piani fuori terra ed una ancora più alta. Intorno, resede e piccolo appezzamento di terreno incolto.

Sopralluogo effettuato, dall'esterno, in data 02.08.2018 (previa comunicazione di inizio operazioni peritali con PEC del 24.04.2018 al legale rappresentante, all. 26).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto riportato per il Lotto 1.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Lotto è circondato da proprietà **** Omissis ****, e Botro dei Molini, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Fabbricato agricolo	128,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	7,00 m	T-1
Giardino	790,00 mq	790,00 mq	0,05	39,50 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4140,00 mq	4140,00 mq	1,00	4140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4319,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4319,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presunta è stata determinata in base al rilievo effettuato durante il sopralluogo (02.08.2018), dall'esame della documentazione fotografica disponibile, delle mappe catastali storiche e di quanto presente nel RU del comune (all. 21). Si precisa che l'elaborato planimetrico redatto nel 2015 (all. 5) riporta un'estensione significativamente maggiore, di cui non è stata riscontrata corrispondenza in base a tutti gli altri elementi sopra riportati.

La superficie netta e l'altezza sono riportate come dati puramente indicativi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1960 al 23/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 171 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 10600 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,83
Dal 18/06/1960 al 23/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 226 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 24750 Reddito dominicale € 23,01 Reddito agrario € 20,45
Dal 18/06/1960 al 22/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 43, Sub. 1 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 18/06/1960 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 43, Sub. 2 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 23/04/2001 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 277 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 1,65

Dal 23/04/2001 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 2140 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,77
Dal 22/01/2005 al 25/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 43, Sub. 1 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 25/10/2015 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 329 Categoria F2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	329			F2							

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	
25	275				Seminativo	5	2140 mq	0,99 €	0,77 €		
25	277				Seminativo	4	2000 mq	1,86 €	1,65 €		

STATO CONSERVATIVO

Rudere privo di tetto e di solai. Presumibilmente abbandonato da diversi decenni. Rileva solo per la superficie edificabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Accesso originario tramite via vicinale del Teto il cui tracciato non è più presente, a causa dei decenni di abbandono completo. Visibile anche, in base all'esame della mappa catastale, un passo (a cui corrispondeva presumibilmente una servitù) sulla contigua particella 42, di cui non è stata trovata

traccia negli atti di provenienza consultati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Visibili solo alcuni resti di muri perimetrali in pietra e mattoni. Terreno circostante ricoperto di vegetazione spontanea. In declivio del 15-20% circa per una porzione, quasi in piano per l'altra, a sud del manufatto.

Il fabbricato è collocato poco distante dal letto del Botro dei Mulini, in posizione più bassa rispetto ai terreni circostanti e alla strada principale, ad una quota di circa 160 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.750,00

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. **** Omissis ****. Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, (All. 28) TZ917T000011000YG.

Integrazione del 13/04/2017 registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria. (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013 e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.).

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima **** Omissis ****, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/12/1941 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione

22/01/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/1941		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	11/07/1942	vol. 335	3823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/1960	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	18/06/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	20/06/1960	vol. 132	1533
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	22/01/2005	4955550158	17173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	05/02/2005	1183	765
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 14/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 24/03/2009
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 405
Quota: Intero
Importo: € 2.325.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.550.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
Data: 19/03/2009
N° repertorio: 2503
N° raccolta: 1579
Note: Ipoteca a favore dei due creditori, sulla piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 04/04/2011
Reg. gen. 2321 - Reg. part. 432
Quota: Intero
Importo: € 12.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.300.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
Data: 30/03/2011
N° repertorio: 3289
N° raccolta: 2116

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 01/07/2013
Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3235
Quota: Intero della nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sull'intero della nuda proprietà della part. già identificata nel CF con la part. 43 sub 1 (attualmente porzione della part. 329 del CF)

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 18/12/2013

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 6012

Quota: Intero della nuda proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sull'intero della nuda proprietà della part. già identificata nel CF con la part. 43 sub 1 (attualmente porzione della part. 329 del CF)

- **Verbale pignoramento immobili (all. 2)**

Trascritto a Volterra il 05/09/2017

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 4879

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 17.04.2018 (all. 20), l'area ricade nel sottosistema delle aree agricole coltivate in parte con livello moderato di trasformabilità (zona V4.d, part. 275 e 329) e in parte con livello molto ridotto di trasformabilità (zona V4.b, part. 277), normata all'art. 27.4 delle NTA del nuovo RU (all. 22).

Per il vigente PS l'area in cui sorge il fabbricato fa parte dell'UTOE II, Montecatini extraurbano (all. 23). Rientra all'interno di aree a prevalente funzione agricola. Tra le invarianti strutturali risulta parte di "Edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto". Per il vigente RU fa parte della scheda 148 del Patrimonio Edilizio esistente agricolo (all. 21) classificato e normato ai sensi dell'art. 17 e sottosezioni delle NTA del RU (come edificio degradato, art. 17.7 NTA del RU).

Una piccola porzione della part. 277 è soggetta a vincolo paesaggistico delle aree boscate (ex D. Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g); quasi metà del Lotto (la porzione ovest, compreso il fabbricato), infine, è soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923). La zona è classificata, secondo il P.A.I. del Bacino Toscana Costa come P.F.E., (pericolosità geomorfologica elevata). Dal punto di vista logistico, il Lotto è separato da tutti gli altri, ed è posto in prossimità della SP32 fuori dall'abitato del comune di Montecatini, da cui dista oltre 3 km in direzione nord-est. Attualmente non è collegato da alcuna via, essendo circondato da campi arati e dal letto del Botro dei Mulini. Per quanto riguarda l'accesso si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Servitù".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risultava presente già nel previgente catasto. Non è stata reperita documentazione relativa al titolo edilizio originario nè di interventi successivi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non è possibile verificare alcuna corrispondenza, essendo l'immobile allo stato di rudere e non essendo stata reperita presso il comune documentazione planivolumetrica relativa all'edificio, anche in considerazione della destinazione rurale del fabbricato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Fabbricato ad uso agriturismo ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano

DESCRIZIONE

Fabbricato da terra a tetto con resede e giardino suddiviso in n. 6 (sei) appartamenti ad uso agriturismo, oltre a locali di sgombero. Quattro appartamenti sono costituiti da 3 vani oltre bagno, mentre altri due sono più ampi. All'esterno, giardino a prato su tutti i lati e ulteriore appezzamento di terreno (quest'ultimo in comproprietà con i Lotti 1 e 5, al fine di consentire rispettivamente l'accesso al primo e l'accesso ad un serbatoio di gpl a servizio dei fabbricati del secondo). Accesso ai beni dalla via comunale di Gello (o Sorbaiano) tramite vialetto insistente sul medesimo terreno appena descritto.

Sopralluogo effettuato in data 03.05.2018 (previa comunicazione di inizio operazioni peritali con PEC del 24.04.2018 al legale rappresentante, all. 26), in presenza del legale rappresentante dell'esecutata e di personale incaricato dalla società affittuaria.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto riportato per il Lotto 1.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Lotto comprende anche i diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) sull'appezzamento di terreno identificato nel CT al F. 47 con la part. 254.



CONFINI

Con beni del Lotto 1 per più lati, con beni del Lotto 5 e con proprietà **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamenti	379,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	T-1-2
Magazzini	26,00 mq	33,00 mq	0,70	23,10 mq	2,50 m	T
Cantina e Autoclave	151,00 mq	193,00 mq	0,50	96,50 mq	2,40 m	S1
scale esterne e loggia	6,00 mq	7,00 mq	0,10	0,70 mq	0,00 m	T-1
Resede	825,00 mq	825,00 mq	0,05	41,25 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5512,00 mq	5512,00 mq	1,00	5512,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6153,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6153,55 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di n. 6 appartamenti, di cui 4 con ingresso comune (tra i quali 3 con scale comuni) e 2 con ingresso indipendente.

Altezza degli appartamenti varia: 2,90 m (appartamento al piano secondo); 2,80 m (due appartamenti del piano primo); 2,55 m (appartamento al piano primo con ingresso indipendente, con un locale di altezza anche inferiore); 2,50 m (appartamenti del piano terra; quello con ingresso indipendente ha locali con altezze diverse, tra 2,48 e 2,56 m).

All'esterno, resede-giardino su tutti i lati, oltre ad un appezzamento di terreno più ampio posto a nord del fabbricato, per oltre 5000 mq.

Il terreno su cui insiste il vialetto di ingresso è stato inserito nel presente Lotto per la quota di 1/3 (un terzo) per consentire l'accesso al presente Lotto, l'accesso al Lotto 1 e l'accesso al serbatoio di gpl a servizio dei fabbricati del Lotto 5.

Le varie consistenze sono state ricavate dall'esame dalla planimetria (all. 6) e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1960 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 31 Qualità Fabbricato Rurale



		Superficie (ha are ca) 1060
Dal 11/07/1978 al 11/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5512 Reddito dominicale € 12,81 Reddito agrario € 17,08
Dal 11/11/1999 al 03/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 254 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5512 Reddito dominicale € 24,20 Reddito agrario € 12,81
Dal 22/12/2006 al 16/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 270 Categoria D10 Rendita € 11.510,40 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	270			D10				11510,4 €	S1-T-1	

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	
47	254				Seminativo	2	5512 mq	24,2 €	12,81 €		

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale le altezze dei locali non sono corrispondenti a quelle rilevate nel corso del sopralluogo. Vedasi il paragrafo "Consistenza" per maggiori dettagli.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, i sei appartamenti si presentavano in condizioni di conservazione varie, ma generalmente insufficienti. L'appartamento con ingresso indipendente al piano terreno (nella

porzione nord del fabbricato, indicato con il n. 5 nella planimetria catastale) si presentava in condizioni di prolungato abbandono, almeno di alcuni anni. In misura minore altri appartamenti al piano primo (sul fronte sud, il n. 7 e sul fronte nord, il n. 8) presentavano tracce diffuse di umidità e distacchi dell'intonaco. Non escluse alcune infiltrazioni dalla copertura, per gli appartamenti del piano primo. Negli altri, eccezion fatta per quello del secondo piano, evidenti segni di prolungato inutilizzo, coerentemente con quanto desunto dalle comunicazioni con il personale incaricato dalla soc. affittuaria presente durante il sopralluogo. Appartamento del piano secondo (n. 9) in condizioni sufficienti, pur presentando finiture modeste.

All'esterno, le facciate risentono della mancanza di aggetti di gronda sui lati est ed ovest, più segnati dall'azione delle intemperie. Sulla facciata sud presenti screpolature dell'intonaco nella sezione superiore, vicino alla gronda, a cui corrispondono tracce di infiltrazioni, con macchie, all'interno dell'appartamento ivi presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Lotto comprende la comproprietà della part. 254 del F. 47 al fine di consentire l'accesso tramite il vialetto ivi presente, nonché l'accesso ai beni del Lotto 1 e al serbatoio di gas gpl a servizio dei fabbricati del Lotto 5 ubicato su tale terreno. Si precisa che sulla mappa catastale è presente l'indicazione di un passo lungo il confine ovest della medesima part. 254, a cui corrisponde proprio il viale di ingresso all'intero complesso dell'azienda agricola (indicato anche nella cartografia tecnica regionale). Di eventuali servitù ad esso connesse, tuttavia, nell'atto di provenienza non sono stati reperiti riferimenti più precisi, essendo stato trasferito in origine l'intero complesso della fattoria, fatti salvi quelli di rito: "[...] con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze e con le servitù attive e passive se esistenti".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio di pianta quadrilatera irregolare, con alcuni corpi fuori sagoma (a piano terreno e primo sul fronte nord, e al piano terreno un magazzino sul fronte est).

Struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, tramezzi in laterizio, solai in laterocemento.

Copertura a capanna su più piani, con manto in cotto di tegole marsigliesi. Gronde in cemento con aggetto molto stretto. Unico elemento architettonico sulle facciate: riquadrature in rilievo alle finestre.

Finiture: pavimenti in graniglia di marmo, eccettuato un locale al piano primo in cotto; battiscopa in legno, dove presente. Infissi interni in legno, con scuroli interni, e vetro singolo.

Portoncino esterno in metallo e vetro, porte interne in legno verniciato.

Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento non presente, nè impianto del gas.

Produzione acqua calda sanitaria a mezzo boiler elettrici. In alcuni appartamenti citofono.

All'esterno, giardino a prato, contornato da siepe ed alberi di alto fusto (pini ed altri). L'appezzamento di terreno più ampio, a nord del fabbricato, è incolto, con vegetazione spontanea di vario tipo, ed è delimitato sul lato nord da un muretto in pietra.

Il Lotto si trova ad una quota altimetrica di circa 420 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030



Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 3.750,00

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. **** Omissis ****. Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, (All. 28) TZ917T000011000YG. Integrazione del 13.04.2017, registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013 e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.).

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima **** Omissis ****, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava libero da persone, con gli appartamenti arredati. In base a quanto accertato presso i competenti uffici del comune, da circa un anno l'attività agrituristica nel fabbricato è sospesa in previsione della manutenzione dei locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1960	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	10/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	20/04/1960	vol. 127	1047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 14/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Volterra il 24/03/2009
 Reg. gen. 2189 - Reg. part. 405
 Quota: Intero
 Importo: € 2.325.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.550.000,00
 Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
 Data: 19/03/2009
 N° repertorio: 2503
 N° raccolta: 1579
 Note: Ipoteca a favore dei due creditori, sulla piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Volterra il 04/04/2011
 Reg. gen. 2321 - Reg. part. 432
 Quota: Intero
 Importo: € 12.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 6.300.000,00
 Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
 Data: 30/03/2011
 N° repertorio: 3289
 N° raccolta: 2116

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 01/07/2013

Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3235

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Non grava sulla porzione di resede-giardino censita nel CT al F. 47 con la part. 32 nè sull'appezzamento di terreno censito con la part. 254.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 18/12/2013

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 6012

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Non grava sulla porzione di resede-giardino censita nel CT al F. 47 con la part. 32 nè sull'appezzamento di terreno censito con la part. 254.

- **Verbale pignoramento immobili (all. 2)**

Trascritto a Volterra il 05/09/2017

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 4879

Quota: Intero della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente PS l'area in cui sorge il fabbricato fa parte dell'UTOE II, Montecatini extraurbano (all. 23). Rientra all'interno di aree a prevalente funzione agricola. Tra le invarianti strutturali, insieme al resto dei fabbricati di cui al Lotto 1 risulta parte di "Edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto". Per il vigente RU fa parte della scheda 232 del Patrimonio Edilizio esistente agricolo classificato e normato ai sensi dell'art. 17 e sottosezioni delle NTA del RU (all. 21). L'edificio è definito come "Edificio con elementi di valore - art. 17.3 delle NTA del R.U. (all. 22). L'articolazione planovolumetrica rappresenta elemento di valore". Dal punto di vista logistico, il fabbricato ha l'accesso dalla via comunale detta di Gello, tramite l'ingresso principale dell'azienda agricola Sorbaiano, ovvero un vialetto sterrato (di cui più in dettaglio al paragrafo "Servitù"). Il giardino confina a sud con il resede della villa di cui al Lotto 1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato risulta edificato prima del 01/09/1967 e risultava presente, almeno in parte, nel previgente catasto.

Non è stata reperita documentazione relativa al titolo edilizio originario nè di interventi successivi,

eccezion fatta per quelli indicati nella pratica edilizia 20/2012 (comunicazione inizio lavori del 13.03.2012, prot. 1679, per manutenzione ordinaria) che, pur riportando anche l'identificativo catastale del presente fabbricato, non sembrano averlo interessato, se non in misura marginale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile verificare precisamente la corrispondenza con lo stato autorizzato, non essendo stata reperita presso il comune documentazione planivolumetrica relativa all'edificio, anche in considerazione della destinazione rurale del fabbricato. A questo proposito, non risultano presentate pratiche per la deruralizzazione, nè risulta il pagamento dei relativi oneri. Si precisa che tale circostanza è compatibile con la attuale destinazione d'uso (avendo il fabbricato funzione di attività di ricezione agrituristica), costituendo un potenziale onere solo in caso di cambio d'uso a destinazione residenziale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** – Due fabbricati ad uso agriturismo ubicati a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano

DESCRIZIONE



Due fabbricati per attività ricettiva di agriturismo, con giardino e piscina, di cui uno in parte di due piani ed in parte di un piano fuori terra, con 5 (cinque) appartamenti, oltre a giardino e piscina, denominato "Case di Borgo"); l'altro fabbricato di un solo piano fuori terra, con 5 (cinque) appartamenti denominato "Capanno Pinetina".

Completa il Lotto la quota di 1/3 (un terzo) della piena proprietà di un appezzamento di terreno contiguo con il giardino, al fine di consentire l'accesso al serbatoio di gpl a servizio delle unità del presente Lotto.

Accesso ai beni dalla via comunale di Gello (o Sorbaiano) tramite porzione di viabilità dismessa dal comune.

Sopralluogo effettuato in data 03.05.2018 (previa comunicazione di inizio operazioni peritali con PEC del 24.04.2018 al legale rappresentante, all. 26), in presenza del legale rappresentante dell'esecutata e di personale incaricato dalla società affittuaria.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto riportato per il Lotto 1.

TITOLARITÀ

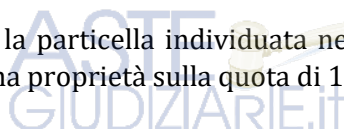
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per la particella individuata nel F. 47 con il n. 254, devono intendersi compresi nel Lotto i diritti di piena proprietà sulla quota di 1/3 (un terzo).



CONFINI

Con beni del Lotto 1 per più lati, con beni del Lotto 4 e con strada comunale di Gello (o Sorbaiano).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agriturismo Case di Borgo	306,00 mq	378,00 mq	1,00	378,00 mq	0,00 m	T-1
Locali tecnici Case di Borgo	31,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	0,00 m	T
Agriturismo Capanno Pinetina	117,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	3,20 m	T
Giardino con piscina	3770,00 mq	3770,00 mq	0,03	94,25 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	5512,00 mq	5512,00 mq	1,00	5512,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6141,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6141,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dei locali del fabbricato Case di Borgo sono varie: al piano terreno sono comprese tra 2,68 m 2,76 m circa; al piano primo 2,80 m oltre ad un locale con solaio a vista con altezza media di circa 3,58 m.

Il terreno agricolo è da considerarsi per la quota di 1/3 (un terzo).

Le varie consistenze sono state ricavate dall'esame degli elaborati grafici disponibili (all. 13, 15 e 17), dalle planimetrie (all. 7) e dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1960 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 19 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 3060
Dal 11/07/1978 al 11/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5512 Reddito dominicale € 12,81 Reddito agrario € 17,08



Dal 11/07/1978 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 1156 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,42
Dal 11/11/1999 al 03/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 254 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5512 Reddito dominicale € 24,20 Reddito agrario € 12,81
Dal 22/12/2006 al 16/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 272 Categoria D10 Rendita € 2.402,56 Piano T
Dal 22/12/2006 al 16/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 269 Categoria D10 Rendita € 7.277,44 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	269			D10				7277,44 €	T-1	
	47	272			D10				2402,56 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	254				Seminativo	2	5512 mq	24,2 €	12,81 €		

Corrispondenza catastale

Per probabili errori materiali nella planimetria del fabbricato di Case di Borgo non sono indicate due finestre, in effetti presenti, in una camera ed in un locale bagno (appartamento del piano terreno indicato con il n. 3 nella planimetria). La piscina, pur essendo regolarmente rappresentata nella mappa

catastale, non è rappresentata nella planimetria del fabbricato di pertinenza (all. 7).

STATO CONSERVATIVO

Fabbricati in discrete condizioni di manutenzione, pur con segni di inutilizzo, legati all'uso stagionale. Al piano terreno del fabbricato Case di Borgo tracce di sfarinamenti dell'intonaco in vari punti, presumibilmente per umidità di risalita. Anche all'esterno, tracce di screpolature dell'intonaco, da sistemare con interventi di ordinaria manutenzione. Piscina in condizioni più che discrete.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Lotto comprende la comproprietà della part. 254 del F. 47 al fine di consentire il libero accesso al serbatoio di gas gpl ubicato su tale terreno. Si precisa anche che sulla mappa catastale è presente l'indicazione di un passo lungo il confine ovest della medesima part. 254, tramite il quale è possibile l'accesso ai beni del Lotto 1 e del Lotto 4. A tale indicazione corrisponde il viale di ingresso al complesso della Azienda agricola Sorbaiano. Si precisa che, essendo stato trasferito in origine l'intero complesso della fattoria, non sono presenti riferimenti più precisi nell'atto di provenienza, fatti salvi quelli di rito: "[...] con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze e con le servitù attive e passive se esistenti".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso dei due fabbricati è ubicato ad una quota altimetrica compresa tra 420 e 440 m s.l.m. Capanno Pinetina: fabbricato di un solo piano composto da cinque appartamenti in altrettanti bilocali (ingresso in soggiorno con angolo cottura e locale bagno). Manufatto in muratura portante di pietrame con finiture a mattoni faccia vista. Separato dal terrapieno della strada con apposita intercapedine. Copertura ad una falda con manto in cotto di tegole toscane su solaio in latero-cemento con finiture interne con intonaco al civile e pittura. Muri divisorii interni in laterizio. Finiture: pavimenti in cotto semirustico e gres con battiscopa in legno, rivestimento nel bagno con piastrelle. Portoncino di ingresso in legno, infissi in legno, porta interna in legno, oltre a pannello scorrevole per l'angolo cottura. Finestre in legno con vetro singolo, con scuroli esterni in legno. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario, riscaldamento con radiatori in alluminio, alimentati da caldaia (a servizio di tutti e 5 gli appartamenti) a gpl (con serbatoio ubicato nel terreno poco distante, identificato nel F. 47 con la part. 254 e compreso nel presente Lotto per la quota di piena proprietà per 1/3), avente anche funzione di produzione acqua calda sanitaria.

Case di Borgo: fabbricato con pianta irregolare, di due piani fuori terra, con struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, copertura a capanna su solaio in legno, con manto in cotto in parte in tegole toscane (parte con due piani) e in parte con tegole marsigliesi (parte con un solo piano). Gronde in cemento. Unico elemento di rilievo sulle facciate riquadrature alle finestre e alle porte. Piccola tettoia con struttura in legno a protezione dell'ingresso dell'appartamento del piano terreno più ad est. Tettoia in legno anche sul lato sud, di fronte agli ingressi degli altri due appartamenti del piano terreno.

Tramezzi interni in laterizio, intonacati al civile e pitturati. Le finiture sono dello stesso tipo e qualità di quelle del Capanno Pinetina. In uno degli appartamenti (indicato in planimetria con il n. 1, al piano terreno) controsoffitto in travicelli e tavole; al piano superiore controsoffitti per ridurre l'altezza. Portoncini in legno, infissi in legno, porte interne in legno. Finestre in legno con vetro singolo, con scuroli esterni in legno. Impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, riscaldamento con radiatori in

alluminio, alimentati da caldaia (a servizio dell'intero fabbricato) a gpl (con lo stesso serbatoio che alimenta la caldaia del Capanno Pinetina), che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Il giardino compreso tra il Capanno Pinetina e il fabbricato Case di Borgo è in declivio, tenuto a prato con numerosi alberi di alto fusto come pini ed altri, circondato da muretti in pietra, siepi, oltre alla zona della piscina. La piscina, (di dimensioni 16 x 6 m) è collocata in una radura piana tenuta a prato, con recinzione tramite siepe, muretti o piccoli cancelli in legno, ed è circondata da una fascia di pavimentazione in piastrelle e completata da due vani doccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.750,00

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. **** Omissis ****. Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, (All. 28) TZ917T000011000YG.

Integrazione del 13/04/2017 registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria. (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013 e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.).

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima **** Omissis ****, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava libero da persone, con gli appartamenti arredati. In base a quanto accertato presso i competenti uffici del comune, da circa un anno l'attività agrituristica nei fabbricati è sospesa in previsione di lavori di manutenzione dei locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 10/04/1960	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	10/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	20/04/1960	vol. 127	1047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 14/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Volterra il 24/03/2009
 Reg. gen. 2189 - Reg. part. 405
 Quota: Intero
 Importo: € 2.325.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.550.000,00
 Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
 Data: 19/03/2009
 N° repertorio: 2503
 N° raccolta: 1579
 Note: Ipoteca a favore dei due creditori, sulla piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 04/04/2011
Reg. gen. 2321 - Reg. part. 432
Quota: Intero
Importo: € 12.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.300.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cocchia di Siena
Data: 30/03/2011
N° repertorio: 3289
N° raccolta: 2116



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 01/07/2013
Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3235
Quota: Intero della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non grava sulla porzione di terreno censita nel CT al F. 47 con la part. 254.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 18/12/2013
Reg. gen. 8318 - Reg. part. 6012
Quota: Intero della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non grava sulla porzione di terreno censita nel CT al F. 47 con la part. 254.
- **Verbale pignoramento immobili (all. 2)**
Trascritto a Volterra il 05/09/2017
Reg. gen. 6990 - Reg. part. 4879
Quota: Intero della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente PS l'area in cui sorge il fabbricato fa parte dell'UTOE II, Montecatini extraurbano (all. 23). Rientra all'interno di aree a prevalente funzione agricola. Tra le invariati strutturali, insieme al resto dei fabbricati di cui ai Lotti 1 e 4 risulta parte di "Edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto". Per il vigente RU fa parte della scheda 232 del Patrimonio Edilizio esistente agricolo classificato e normato ai sensi dell'art. 17 e sottosezioni delle NTA del RU (all. 21 e 22).

L'edificio Capanno Pinetina è definito come "Edificio privo di valore - art. 17.5 delle NTA del R.U."; gli edifici Case di Borgo e quello della cantina sono definiti come "Edificio di scarso valore - art. 17.4 NTA";

La parte più vicina alla via comunale rientra tra gli Ambiti di pertinenza paesaggistica.

Dal punto di vista logistico, il fabbricato ha l'accesso dalla via comunale detta di Gello, non attraverso l'ingresso principale dell'azienda agricola Sorbaiano, ma attraverso il primo tratto della vecchia

viabilità comunale, posta più ad ovest dell'ingresso principale suddetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

I due fabbricati risultano edificati in epoche antecedenti il 01.09.1967. Tra i vari interventi che hanno subito, sono stati oggetto delle seguenti concessioni:

Fabbricato Capanno Pinetina: ristrutturazione edilizia con c.e. n. 30/1988 del 16.07.1988, pratica edilizia n. 9/88 per lavori di consolidamento, ristrutturazione e riattamento per adibire il fabbricato a fini agrituristici. Variante concessa con c.e. 21/1989 del 18.07.1989, prat. ed. n. 37/89 ([all. 13](#)). Abitabilità del 30.08.1989 ([all. 14](#))

Fabbricato Case di Borgo: ristrutturazione edilizia con c.e. n. 27/1988 del 26.06.1988, pratica edilizia n. 9/88 per lavori di consolidamento, ristrutturazione e riattamento per adibire il fabbricato a fini agrituristici. Variante concessa con c.e. 20/1989 del 18.07.1989, prat. ed. n. 36/89 ([all. 15](#)). Abitabilità del 30.08.1989 ([all. 16](#)).

La piscina nel resede del medesimo fabbricato è edificata in forza di c.e. n. 50/1988 del 23.12.1988, prat. ed. n. 9/88, e successiva variante con c.e. 25/1990 del 25.07.1990, prat. 39/89 ([all. 17](#)). Agibilità del 09.05.1992 ([all. 18](#)).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto agli stati autorizzati più recenti rinvenuti, si rilevano alcuni bagni realizzati in assenza di autorizzazione nel fabbricato Case di Borgo (quattro per la precisione, uno per ciascun appartamento escluso quello del piano terra più ad ovest). In prossimità della piscina sono presenti due box doccia invece che un locale doccia ed uno WC. Le varie difformità possono essere regolarizzate con un'istanza di accertamento di conformità ex art. 209 L.R. 65/2014, per una spesa complessiva intorno a € 2.000,00, di cui tener conto nell'elaborazione della stima.

Non presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, che risultano conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si ritiene di formare più Lotti in ragione di una maggiore vendibilità dei beni, essendo il compendio molto vasto. Dall'intero compendio (Lotto 1) sono stati scorporati, formando altrettanti Lotti, un fabbricato rurale dismesso da tempo e posto in posizione facilmente raggiungibile con accesso indipendente (Lotto 2), un rudere con dei terreni circostanti ubicato in località separata dal resto (Lotto 3), e tre ulteriori fabbricati (in due Lotti, uno con un solo fabbricato, Lotto 4, e uno con due fabbricati, Lotto 5) che sono ubicati in prossimità del bordo nord del complesso edilizio, essendo i più vicini alla viabilità comunale, sì che possono essere fruiti indipendentemente.

Non è stato possibile operare un'ulteriore suddivisione in Lotti a causa della forma e della reciproca disposizione delle particelle, che allo stato attuale non consentirebbe il libero accesso all'azienda agricola se non attraverso la particella della villa. Pertanto si è ritenuto di mantenere accorpati nel medesimo Lotto 1 sia l'azienda agricola che la villa.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda agricola e villa ad uso agriturismo ubicate a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano, 39

Azienda Agricola composta da oltre 240 ettari di terreno, coltivato in parte a vigneto DOC, in parte a oliveto, in parte a bosco e in gran parte a seminativo, oltre ad altre piccole porzioni con ulteriori destinazioni agricole. Sono compresi nel Lotto: - un fabbricato con locali a destinazione produttiva (lavorazione uve, cantina, invecchiamento, degustazione), locali magazzino, locali uffici, oltre a servizi, garage, e tre appartamenti; - una villa di tre piani fuori terra con giardino circostante, adibita ad attività ricettiva di agriturismo; - un piccolo manufatto ad uso pollaio, nei pressi del fabbricato principale; - un manufatto fatiscente, denominato Podere La Casina. I vari manufatti hanno accesso dalla via comunale detta di Gello, tramite un vialetto sterrato facente parte di un appezzamento di terreno in comproprietà con altri Lotti della presente procedura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 110, Qualità Seminativo arborato - Fg. 35, Part. 111, Qualità Seminativo arborato - Fg. 35, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 162, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 165, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 166, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 167, Qualità Oliveto - Fg. 36, Part. 168, Qualità Oliveto - Fg. 36, Part. 180, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 183, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 194, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 282, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 283, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 284, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 285, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 286, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 288, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 319, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 320, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 47, Part. 15, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 16, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 16, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 47, Part. 17, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 18, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 22, Qualità Bosco misto - Fg. 47, Part. 23, Qualità Vigneto - Fg. 47,

Part. 28, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 28, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 32, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 47, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 48, Porz. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 48, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 48, Porz. C, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 53, Porz. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 53, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 55, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 60, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 61, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 61, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 62, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 63, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 64, Porz. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 64, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 65, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 66, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 69, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 69, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 70, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 47, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 73, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 74, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 82, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 83, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 83, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 84, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 85, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 85, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 86, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 87, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 89, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 89, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 90, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 91, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 101, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 102, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 103, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 104, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 108, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 109, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 109, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 112, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 125, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 126, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 127, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 128, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 128, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 129, Porz. A, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 129, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 130, Qualità Bosco misto - Fg. 47, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 134, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 141, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 141, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 143, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 143, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 144, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 145, Qualità Bosco ceduo - Fg. 47, Part. 161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 162, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 167, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 171, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 171, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 171, Porz. C, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 195, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 195, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 198, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 198, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 200, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 203, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 205, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 235, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 236, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 237, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 239, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 240, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 241, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 242, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 244, Qualità Oliveto - Fg. 47, Part. 254, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 256, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 258, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 258, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 259, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 259, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 260, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 266, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 47, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 299, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 6, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 7, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 8, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 10, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 29, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 30, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 31, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 32, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 37, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 39, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 39, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 47, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 48, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 48, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 49, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 49, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 58, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 58, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 59, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 59, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 60, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 60, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 61, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 66, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 67, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 68, Porz. A, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 68, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 72, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 72, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 75, Porz. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 75, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 76, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 77, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 77, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 79, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 80, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 81, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 119, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 130, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 163, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 164, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 165, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 48, Part. 166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 169, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 169, Porz. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 170, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 171, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 172, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 173, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 174, Qualità Bosco ceduo - Fg. 48, Part. 175, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 177, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 177, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 178, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 179, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 180, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 181, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 184, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 185, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 186, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 187, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 188, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 189, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 190, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 191, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 191, Porz. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 192, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 193, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 194, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 215, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 216, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 217, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 218, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 219, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 219, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 222, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 223, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 224, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 225, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 227, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 228, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 230, Qualità Oliveto - Fg. 48, Part. 231, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 231, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 232, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 233, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 238, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 239, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 244, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 245, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 246, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 248, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 249, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 5, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 6, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 21, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 62, Part. 21, Porz. B, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 36, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 37, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 37, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 62, Part. 44, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 62, Part. 44, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 62, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 53, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 54, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 54, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 55, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 56, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 59, Porz. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 62,

Part. 59, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 62, Part. 64, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 66, Porz. AA, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 62, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 70, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 74, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 80, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 81, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 94, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 94, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 62, Part. 98, Qualità Seminativo arborato - Fg. 62, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 101, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 106, Qualità Area Rurale - Fg. 62, Part. 108, Qualità Pascolo - Fg. 62, Part. 109, Qualità Bosco ceduo - Fg. 62, Part. 111, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 62, Part. 111, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 114, Porz. AA, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 62, Part. 114, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 120, Qualità Pascolo - Fg. 62, Part. 121, Qualità Pascolo - Fg. 62, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 130, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 131, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 134, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 135, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 136, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 137, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 138, Qualità Oliveto - Fg. 62, Part. 139, Qualità Seminativo - Fg. 62, Part. 142, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 62, Part. 142, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 64, Part. 7, Qualità Bosco misto - Fg. 64, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 111, Qualità Bosco misto - Fg. 64, Part. 112, Qualità Bosco misto al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 34, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 265, Sub. 1, Categoria D10 - Fg. 47, Part. 265, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 271, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 304, Qualità Ente Urbano - Fg. 47, Part. 301, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 34, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 304, Categoria EU

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), fatta salva la part. 254 del F. 47 che è posta in vendita per il diritto di proprietà di 1/3 (un terzo)

Tenendo conto di quanto sopra esposto, dell'ubicazione, della destinazione dei fabbricati, del loro stato di manutenzione, dell'estensione dei terreni e della loro attuale condizione di impiego, il valore complessivo di mercato è determinato come somma dei singoli valori di mercato, utilizzando separatamente il criterio di stima monoparametrico, in cui per i fabbricati si assume come parametro fisico di riferimento la superficie, calcolata come riportato al paragrafo "Consistenza" e come prezzo unitario quello determinato mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dall'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile (OMI, Montecatini Val di Cecina, zona collinare: abitazioni civili: 830÷1250 €/mq; ville e villini: 1050÷1350 €/mq; FIMAA, Borsino 2017: Abitazioni recenti: 950÷1200 €/mq; Abitazioni di vecchia costruzione: 450÷600 €/mq; Capannoni di nuova costruzione: 450÷550 €/mq) e dall'esame di alcuni atti aventi ad oggetto compravendite di complessi immobiliari aventi caratteristiche simili a quelli del presente Lotto.

Non si ritiene di applicare un altro metodo tipicamente utilizzabile per immobili del genere, ovvero quello per capitalizzazione dei redditi, poichè il canone risultante dall'affitto di fondo rustico è significativamente inferiore a quelli medi di mercato, si chè considerandolo come base per calcolare la redditività dell'azienda, e da questa il suo valore di mercato, si otterrebbe una stima eccessivamente ribassata.

Per quanto riguarda i terreni, sono considerate le estensioni catastali per le qualità principali (Seminativo, Seminativo Arborato, Bosco Ceduo, Bosco Misto, Vigneto, Oliveto, Pascolo e Pascolo Cespugliato), tenuto conto delle correzioni riportate alla sezione "Consistenza"; per i valori unitari si fa riferimento ai più recenti valori agricoli medi validi per la provincia di Pisa, regione agraria 2 (Seminativo: 0,7227 €/mq; Seminativo arb.: 0,8432 €/mq; Bosco Ceduo: 0,1861 €/mq; Bosco misto: 0,2664 €/mq; Vigneto zone DOC: 3,5013 €/mq; Oliveto: 1,3643

€/mq; Pascolo: 0,1533 €/mq; Pascolo Cesp.: 0,146 €/mq), nonchè al Listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli della provincia di Pisa, per il comune di Montecatini Val di Cecina (Seminativo: 0,8÷2,3 €/mq; Seminativo arb.: 0,9÷3,2; Bosco Ceduo: 0,13÷0,35 €/mq; Bosco misto: 0,23÷0,5 €/mq; Vigneto zone DOC: 2,7÷7,4 €/mq; Oliveto: 1,3÷1,8 €/mq), con opportuni correttivi che tengano conto delle caratteristiche specifiche dei terreni stessi, già descritte in precedenza.

Tutto quanto premesso, il valore del Lotto 1 è calcolato come:

V fabbricati = $(832 + 0,1*15 + 0,25*7 + 0,05*3700)*1800$ €/mq + $(216 + 0,3*25 + 0,05*750)*450$ €/mq + $(363 + 0,35*14 + 176 + 0,25*102)*1300$ €/mq + $(1136 + 1565 + 0,5*91 + 0,3*(56+90) + 0,025*7100)*800$ €/mq = € 5.068.360,00

V terreni = 1465478 mq * 1,20 €/mq + 497885 mq * 0,25 €/mq + 256367 mq * 7,00 €/mq + 137988 mq * 2,40 €/mq + 57580 mq * 0,40 €/mq + 832 mq * 0,20 €/mq = € 4.031.983,45

V totale = € 9.100.343,45.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano, 39	2420949,45 mq	0,00 €/mq	€ 9.100.343,45	100,00%	€ 9.100.343,45
				Valore di stima:	€ 9.100.343,45

Il valore così determinato viene ridotto per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5% per i fabbricati e del 3% per i terreni) e delle spese indicate precedentemente sotto la sezione "Regolarità edilizia". Il valore finale è arrotondato per difetto al migliaio più vicino.

Valore finale di stima: € 8.724.000,00 (diconsi Euro ottomilionisettecentoventiquattromila==).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Loc. Santa Barbara di Sorbaiano

Fabbricato da terra a tetto per complessivi due piani fuori terra in stato di abbandono prolungato, con resede esclusivo e annesso ad uso pollaio e stalla. Nel fabbricato principale al piano terreno quattro vani ad uso deposito e piccionaia: al piano primo, collegato tramite scala esterna e piccola loggia, quattro vani oltre cucina, bagno e ripostiglio. All'esterno, piccolo annesso agricolo con un vano più grande e tre vani più piccoli ciascuno con il proprio ingresso ed un piccolo recinto con muretto. Resede esterno con prato e battuto oltre ad appezzamento di terreno di quasi due ettari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 343, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 36, Part. 343, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 181, Qualità Seminativo

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

- Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, dello stato mediocre di conservazione del fabbricato e dell'estensione del resede, nonché della sua mancata deruralizzazione (sebbene accatastato al Catasto Fabbricati) il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie, calcolata come riportato al paragrafo "Consistenza" e come prezzo unitario quello determinato mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 2° semestre 2017) e dall'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile (OMI, Montecatini Val di Cecina, capoluogo: abitazioni civili: 910÷1350 €/mq; FIMAA, Borsino 2017: Abitazioni di vecchia costruzione: 450÷600 €/mq);. Per il terreno si considerano i valori unitari per la stessa destinazione già impiegati per il precedente Lotto 1, con una maggiorazione che tenga conto della prossimità con il fabbricato. Pertanto il valore di mercato dei beni in oggetto è calcolato come:

$$V = 340,35 \text{ mq} * 750,00 \text{ €/mq} + 17880 \text{ mq} * 2,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 291.022,50.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Montecatini Val di Cecina (PI) - Loc. Santa Barbara di Sorbaiano	18220,35 mq	750,00 €/mq	€ 291.022,50	100,00%	€ 291.022,50
				Valore di stima:	€ 291.022,50

Il valore così determinato viene ridotto per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5%). Il valore finale è arrotondato per difetto al migliaio più vicino.

Valore finale di stima: € 276.000,00 (diconsi Euro duecentosettantaseimila==)

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Rudere ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Strada provinciale 32 Montecatini Val di Cecina, km 11,7 - loc. Molino
Rudere di un vecchio mulino (anticamente operante sul Botro dei Mulini), di cui sono rilevabili i resti, con una porzione già di due piani fuori terra ed una ancora più alta. Intorno, resede e piccolo appezzamento di terreno incolto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 329, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 275, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 277, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, dello stato di rudere del fabbricato, del contesto dei terreni circostanti e della loro giacitura, il valore di mercato del bene in oggetto

viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie, calcolata come riportato al paragrafo "Consistenza" e come prezzo unitario quello che rileva ai fini del recupero dell'immobile, tenuto conto che un eventuale fabbricato deve essere completamente riedificato. Il prezzo unitario è stato determinato mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dall'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile (FIMAA, Borsino 2017: Abitazioni di vecchia costruzione: 450÷600 €/mq) e applicandovi una riduzione del 50% circa. Per i terreni circostanti si utilizzano come basi di riferimento i V.A.M. della Provincia di Pisa e il listino O.V.A con opportuna maggiorazione (V.A.M. 2017, seminativo: 0,7227 €/mq; O.V.A 2017: 0,8-2,3 €/mq). Pertanto il valore di mercato dei beni in oggetto è calcolato come:

$$V = (140 + 0,05 \cdot 790) \text{mq} \cdot 250,00 \text{ €/mq} + 4140 \text{mq} \cdot 2,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 53.155,00.$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Rudere Montecatini Val di Cecina (PI) - Strada provinciale 32 Montecatini Val di Cecina, km 11,7 - loc. Molino	4319,50 mq	0,00 €/mq	€ 53.155,00	100,00%	€ 53.155,00
				Valore di stima:	€ 53.155,00

Il valore così determinato viene ridotto, per quanto riguarda la parte censita al CF, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5%). Il valore finale è arrotondato per difetto al migliaio più vicino.

Valore finale di stima: € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila==)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Fabbricato ad uso agriturismo ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano

Fabbricato da terra a tetto con resede e giardino suddiviso in n. 6 (sei) appartamenti ad uso agriturismo, oltre a locali di sgombero. Quattro appartamenti sono costituiti da 3 vani oltre bagno, mentre altri due sono più ampi. All'esterno, giardino a prato su tutti i lati e ulteriore appezzamento di terreno (quest'ultimo in comproprietà con i Lotti 1 e 5, al fine di consentire rispettivamente l'accesso al primo e l'accesso ad un serbatoio di gpl a servizio dei fabbricati del secondo). Accesso ai beni dalla via comunale di Gello (o Sorbaiano) tramite vialetto insistente sul medesimo terreno appena descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 270, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 254, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), fatta salva la part. 254 del F. 47, posta in vendita per la quota di 1/3 (un terzo).

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, dello stato di conservazione del fabbricato e dell'estensione del resede, nonché della sua destinazione d'uso, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie, calcolata come riportato al paragrafo "Consistenza" e come prezzo unitario quello determinato mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 2° semestre 2017) e dall'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile (OMI, Montecatini Val di Cecina, zona collinare: abitazioni civili: 830÷1250 €/mq; FIMAA, Borsino 2017: Abitazioni di vecchia costruzione: 450÷600 €/mq;). Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno a nord, si considerano i valori unitari già impiegati per il precedente Lotto 1, con una maggiorazione che tenga conto della prossimità con il fabbricato.

Pertanto il valore di mercato del bene in oggetto è calcolato come:

$$V = 641,55 \text{ mq} * 950,00 \text{ €/mq} + 5512 \text{ mq} * (1/3) * 6,00 \text{ €/mq} = € 620.496,50.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Agriturismo Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano	6153,55 mq	950,00 €/mq	€ 620.496,50	100,00%	€ 620.496,50
				Valore di stima:	€ 620.496,50

Il valore così determinato viene ridotto per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5%). Il valore finale è arrotondato per difetto al migliaio più vicino.

Valore finale di stima: € 589.000,00 (diconsi Euro cinquecentoottantanovemila==)

LOTTO 5

- Bene N° 5** – Due fabbricati ad uso agriturismo ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano
 Due fabbricati per attività ricettiva di agriturismo, con giardino e piscina, di cui uno in parte di due piani ed in parte di un piano fuori terra, con 5 (cinque) appartamenti, oltre a giardino e piscina, denominato "Case di Borgo"); l'altro fabbricato di un solo piano fuori terra, con 5 (cinque) appartamenti denominato "Capanno Pinetina". Completa il Lotto la quota di 1/3 (un terzo) della piena proprietà di un appezzamento di terreno contiguo con il giardino, al fine di consentire l'accesso al serbatoio di gpl a servizio delle unità del presente Lotto. Accesso ai beni dalla via comunale di Gello (o Sorbaiano) tramite porzione di viabilità dismessa dal comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 269, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 254, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 272, Categoria D10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), fatta salva la part. 254 del F. 47, posta in vendita per la quota di 1/3 (un terzo).

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, dello stato di conservazione dei fabbricati (con le dovute differenze tra i due fabbricati quanto a tipologia, dimensioni e disposizione) e dell'estensione del giardino, nonché delle destinazioni d'uso, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il medesimo criterio adottato per i precedenti Lotti. Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno in comproprietà, si considerano i valori unitari già impiegati per il precedente Lotto 4. Pertanto il valore di mercato del bene in oggetto è calcolato come:

$$V = (138 + 1020 \cdot 0,025 \text{ mq}) \cdot 1300,00 \text{ €/mq} + (378 + 38 \cdot 0,5 + 2750 \cdot 0,025 \text{ mq}) \cdot 1500,00 \text{ €/mq} + 5512 \text{ mq} \cdot (1/3) \cdot 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 922.199,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Agriturismo Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Sorbaiano	6141,25 mq	0,00 €/mq	€ 922.199,00	100,00%	€ 922.199,00
				Valore di stima:	€ 922.199,00

Il valore così determinato viene ridotto per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5%) e delle spese indicate precedentemente sotto la sezione "Regolarità edilizia". Il valore finale è arrotondato per difetto al migliaio più vicino.

Valore finale di stima: € 874.000,00 (diconsi Euro ottocentosestantaquattromila==)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che una particella (F. 47 n. 254) è stata inserita in comproprietà tra tre Lotti (1, 4 e 5), per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, al fine di risolvere le problematiche di accesso ai beni (Lotti 1 e 4) e di accesso ad un serbatoio di gpl a servizio dei fabbricati (Lotto 5). Su tale particella, infatti, è presente il vialetto di accesso al complesso dell'azienda, nonché il serbatoio di gpl che alimenta le caldaie dei fabbricati del Lotto 5.

Per lo svolgimento dell'incarico è stato necessario chiedere una proroga, a causa della consistente mole di indagini e ricerche dovuta alla notevole estensione del compendio. Proroga richiesta il 04.05.2018, concessa con visto del 07.05.2018 (all. 25).

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.

Cascina, li 08/03/2019

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1 - Certificazione notarile
- ✓ ALL. 2 - Pignoramento e trascrizione
- ✓ ALL. 3 - Lotto 1 - Estratti Mappa, planimetrie e visure fabbricati
- ✓ ALL. 4 - Lotto 2 - Estratto Mappa, planimetrie e visure fabbricati
- ✓ ALL. 5 - Lotto 3 - Estratto Mappa, elaborato planimetrico e visura fabbricato
- ✓ ALL. 6 - Lotto 4 - Estratto Mappa, planimetria e visura fabbricati
- ✓ ALL. 7 - Lotto 5 - Estratto Mappa, planimetrie e visure fabbricati
- ✓ ALL. 8 - Concessione e variante S. Maddalena + Tavole (Lotto 1)
- ✓ ALL. 9 - Agibilità S. Maddalena
- ✓ ALL. 10 - CILA 2015 Villa
- ✓ ALL. 11 - Concessioni Tettoia e Cantina (Lotto 1)
- ✓ ALL. 12 - Agibilità Cantina 1989 e 2007
- ✓ ALL. 13 - Concessione e variante Pinetina + Tavole (Lotto 5)
- ✓ ALL. 14 - Agibilità Pinetina
- ✓ ALL. 15 - Concessione e variante Borgo + Tavole (Lotto 5)
- ✓ ALL. 16 - Abitabilità Borgo
- ✓ ALL. 17 - Concessione e variante piscina + Tavole (Lotto 5)
- ✓ ALL. 18 - Agibilità Piscina
- ✓ ALL. 19 - Conformità Impianti cantina
- ✓ ALL. 20 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ ALL. 21 - Estratto RU - schede PEE, rurali e NTA
- ✓ ALL. 22 - Estratto tavole RU
- ✓ ALL. 23 - Estratto tavole PS
- ✓ ALL. 24 - Allegato Fotografico
- ✓ ALL. 25 - Istanza di proroga e provvedimento di concessione
- ✓ ALL. 26 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ ALL. 27 - Comunicazioni finali e prova invio



✓ ALL. 28 – Contratti di affitto di fondo rustico

