
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare
214/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Elenchi degli allegati e degli altri documenti consultati	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2021 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.900,00	11

All'udienza del 09/06/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, con studio in Corso Italia, 95 - 56125 - Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 050 46430, Fax 050 46430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - Via vicinale Navareccia

Apprezzamento di terreno agricolo di forma approssimativamente quadrangolare complessivamente esteso 19.780 metri quadrati.

Il primo sopralluogo è stato effettuato il giorno 3 agosto 2022. L'esecutato, preavvisato con lettera raccomandata da lui ricevuta il 13 luglio precedente, non è intervenuto. Altri tre sopralluoghi sono stati effettuati nei mesi successivi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - Via vicinale Navareccia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. (Rif. "1"), formalmente completa, è stata integrata dal sottoscritto CTU con sei visure catastali storiche (Riff. da "7" a "12") e con la visura attuale (Rif. "14").

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appezzamento è confinato da autostrada Firenze-Mare, **** Omissis ****, Via vicinale Navareccia, **** Omissis **** e **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19780,00 mq	19780,00 mq	1,00	19780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19780,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio anteriore al pignoramento il signor **** Omissis **** era proprietario nel foglio di mappa 13:

- della particella 374 di qualità frutteto di 2^a classe con la consistenza di mq 985, originatasi con Verifica Straordinaria Mod.26 2/92 in sostituzione della soppressa particella 187 che aveva consistenza e classamento identici (Rif. "9");
- della particella 375 di qualità orto di classe unica con la consistenza di mq 5.325 originatasi con la suddetta Verifica Straordinaria Mod.26 2/92 in sostituzione della soppressa particella 208 che aveva consistenza identica ma censita come seminativo arborato di 2^a classe (Rif. "10").

Entrambe la particella 374 e 375 sono state introdotte in data 23 febbraio 1995.

Al ventennio anteriore al pignoramento i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** erano proprietari nel foglio di mappa 13 :

- della particella 115 di qualità seminativo arborato di 2^a classe con la consistenza di mq 3.800 (Rif. "7");
- della particella 117 di qualità frutteto di 2^a classe con la consistenza di mq 9.670 (Rif. "8").

Con atto Bafunno 25 luglio 2007 rep. n. 50927 trascritto a Pisa il 3 agosto 2007 ai numeri 11143 e 11144 di particolare il signor **** Omissis **** acquistò (Riff. "1" e "4");

- in primo luogo dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** le particelle 115 e 117;
- in secondo luogo dal signor **** Omissis **** le particelle 374 e 375.

Con Tabella di Variazione del 6 dicembre 2007 la qualificazione e il classamento delle particelle 115, 117 e 374 furono variate in "orto di classe unica" (Rif. "7", "8" e "11").

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
13	115				Orto	U	00 38 00 mq	60,84 €	39,25 €	
13	117				Orto	U	00 96 70 mq	154,82 €	99,88 €	
13	374				Orto	U	00 98 50 mq	15,77 €	10,17 €	
13	375				Orto	U	00 53 25 mq	85,25 €	55,00 €	

Al momento del primo sopralluogo il terreno, censito in catasto come "orto", era interamente investito a mais, coltura annuale di tipo "seminativo".

PRECISAZIONI

Il sottoscritto conferma (i) che la documentazione ex art. 567 c.p.c. è sostanzialmente completa e (ii) che il soggetto esecutato risulta titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non è emersa l'esistenza di patti ddegni di nota.

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno è in buone condizioni d'uso come il sottoscritto ha potuto rilevare nel corso dei sopralluoghi (Doc. "B").

PARTI COMUNI

L'appezzamento pignorato non fa parte di un compendio condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita Bafunno 25 luglio 2007 rep. n. 50927 trascritto a Pisa il 3 agosto 2007 ai numeri 11143 e 11144 di particolare e dagli altri atti consultati è risultato che l'intero appezzamento non è gravato da servitù, censi o usi civici, ma che la particella 115 è invece gravata da un livello a favore della Prebenda Canonica di lettera "D" eretta nella Chiesa Primaziale Pisana (Rif. "4"). Trattasi, più precisamente, di un livello per l'annuo canone di lire 12,10 in contanti e due polli

resultante dal pubblico contratto 30 giugno 1761 rogato Bagnoni gravante, oltre che sull'intera particella 115, anche su altri terreni estranei alla presente procedura esecutiva .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul terreno pignorato non insistono fabbricati ad eccezione, sulla particella 375, del rudere privo di copertura di una vecchia capanna in muratura che copre un'area di circa 13,50 metri corrispondenti a l 2,5 per mille circa della stessa particella 375 e allo 0,7 per mille dell'intero appezzamento stagiato e pertanto sostanzialmente irrilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

In risposta alla richiesta di interrogazione della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria in merito all'esistenza di contratti di cessione in godimento a terzi dei terreni oggetto della procedura esecutiva n. 144/2021 a carico di **** Omissis **** l'Agenzia delle Entrate di Pisa ha comunicato che presso tale ufficio non risultano registrati per la procedura in oggetto contratto di locazione o scritture private di comodato (Doc. "D").

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La storia ventennale è contenuta nella risposta al quesito relativo alla "Cronistoria Catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile (Rif. "1") e dalla visura attuale eseguita dal sottoscritto (Rif. "3") l'appezzamento di terreno risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione n. 5175 di particolare del 03/08/2007

Ipoteca Volontaria iscritta contro l'esecutato e a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia Spa elettivamente domiciliata presso la filiale di Chiazzano in forza di atto ai rogito del notaio Bafunno 25/07/2007 rep. n. 50928/14629 per garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale.

Grava l'intera piena proprietà dell'appezzamento pignorato.

- Iscrizione n. 127 di particolare del 19/01/2021

Ipoteca Giudiziale iscritta contro l'esecutato e a favore di Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monteriggioni in forza di decreto ingiuntivo 24/09/2020 repertorio n. 2314

emesso dal Tribunale di Pistoia a garanzia della complessiva somma di € 310.000,00 di cui € 208.787,02 per capitale.

Grava l'intera piena proprietà dell'appezzamento pignorato.

•Trascrizione n. 13503 di particolare del 15/09/2021

Verbale di Pignoramento Immobili n. 2585 notificato in data 27/08/2021 da Unep del Tribunale di Pisa a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino a carico di **** Omissis ****

Grava l'intera piena proprietà dell'appezzamento pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vecchiano in data 18 luglio 1922 (DOC. "C") attesta che le quattro particelle pignorate ricadono in:

"ZONA RU 'E' : IL PAESAGGIO DELLA PIANURA ALLUVIONALE E LE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 12 N.T.A. - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA"

Dal C.D.U. è emersa anche l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Adozione, ai sensi degli art.66 e 68 del D.Lgs. 152/2006, della "Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale" e delle relative misure di salvaguardia per la parte di pericolosità idraulica (Delibera CIP n.14 del 18/11/2019) e del "Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) - 2°aggiornamento", per la parte relativa alla pericolosità geomorfologica e da frana (Delibera CIP n.15 del 18/11/2019);
- I terreni in oggetto ricadono in parte nella fascia di rispetto autostradale , così come definite dal Nuovo Codice della Strada;
- Sono fatti salvi vincoli/fasce di rispetto di sottoservizi e linee aeree o similari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già precisato, sul terreno non insistono edifici ad eccezione del piccolo rudere di cui il sottoscritto non considera conveniente il recupero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già precisato, il terreno pignorato non fa parte di un compendio condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - Via vicinale Navareccia

Apprezzamento di terreno agricolo di forma approssimativamente quadrangolare complessivamente esteso 19.780 metri quadrati.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 13, Part. 115, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 117, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 374, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 375, Qualità Orto.

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

La stima dell'appezzamento di terreno è stata effettuata con riferimento ai prezzi di compravendite di terreni ubicati nella stessa zona di quelli staggiti, individuate mediante apposita indagine di mercato negli atti del Catasto e della Conservatoria.

Non essendo stato reperito un numero adeguato di compravendite di terreni censiti come "orto", la stima è stata effettuata sulla base di compravendite di terreni seminativi avvenute in anni recenti, utilizzando Valori Agricoli Medi (VAM) ex L. 865/1971 come indici di omogeneizzazione temporale e di comparazione tra il valore dei "seminativi" e quello dei terreni destinati a "orto".

La stima è riferita all'anno 2022 in quanto a tale anno sono riferiti i VAM più recenti approvati dalla apposita Commissione Provinciale di Pisa in data 1 febbraio 2023 e successivamente pubblicati in data 13 febbraio 2023 all'Albo Pretorio della Provincia di Pisa e in data 22 febbraio 2023 sul BURT (Rif. "15").

Come dettagliatamente posto nella allegata tabella (Doc. E), il valore di stima unitario è pari a €/mq 5,00=.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Vecchiano (PI) - Via vicinale Navareccia	19.780 mq	5,00 €/mq	€ 98.900,00	100,00%	€ 98.900,00
				Valore di stima:	€ 98.900,00

Al valore di stima di € 98.900,00 è stato applicato il seguente deprezzamento.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presenza di Livello a favore della Prebenda Canonica di Lettera D	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 96.900,00

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

Pisa, li 28/02/2023

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

ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto della mappa catastale
Doc. "B" Documentazione fotografica
Doc. "C" Certificato di Destinazione Urbanistica
Doc. "D" Comunicazione Agenzia Entrate
Doc. "E" Tabella riepilogativa dell'indagine di mercato dei terreni e valore di stima
Doc. "F" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

**ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U.
NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI*****Documentazione depositata dal creditore procedente:***

- Rif. "1" Certificazione notarile sostitutiva
Rif. "2" Estratto di mappa

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "3" Ispezione ipotecaria a carico di **** Omissis ****
Rif. "4" Visura titolo atto compravendita Bafunno 25/7/2007 trascr. 11143-11144/2007
Rif. "5" Elenco compravendite di terreni ricadenti nei fg 5-11-13-19-21-22-23-29-30-39
Rif. "6" Lettura di n. 8 atti di compravendita per ricerca valori

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "7" Visura storica del Catasto Terreni fg 13 particella 115
Rif. "8" Visura storica del Catasto Terreni fg 13 particella 117
Rif. "9" Visura storica del Catasto Terreni fg 13 particella 187
Rif. "10" Visura storica del Catasto Terreni fg 13 particella 208
Rif. "11" Visura storica del Catasto Terreni fg 13 particella 374
Rif. "12" Visura storica del Catasto Terreni fg 13 particella 375
Rif. "13" Visura di n. 4 partite Catasto Terreni manuale (mod. 16)
Rif. "14" Visura attuale per soggetto

Altri documenti consultati

- Rif. "15" Tabella VAM anno 2023 riferita all'anno 2022

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vecchiano (PI) - Via vicinale Navareccia

Apprezzamento di terreno agricolo di forma approssimativamente quadrangolare complessivamente esteso 19.780 metri quadrati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 115, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 117, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 374, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 375, Qualità Orto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vecchiano in data 18 luglio 1922 (attesta che le quattro particelle pignorate ricadono in "ZONA RU 'E' : IL PAESAGGIO DELLA PIANURA ALLUVIONALE E LE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 12 N.T.A. - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA")

Dal C.D.U. è emersa anche l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Adozione, ai sensi degli art.66 e 68 del D.Lgs. 152/2006, della "Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale" e delle relative misure di salvaguardia per la parte di pericolosità idraulica (Delibera CIP n.14 del 18/11/2019) e del "Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) - 2°aggiornamento", per la parte relativa alla pericolosità geomorfologica e da frana (Delibera CIP n.15 del 18/11/2019);
- I terreni in oggetto ricadono in parte nella fascia di rispetto autostradale , così come definite dal Nuovo Codice della Strada;
- Sono fatti salvi vincoli/fasce di rispetto di sottoservizi e linee aeree o similari.

Prezzo base d'asta: € 96.900,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.900,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - Via vicinale Navareccia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 115, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 117, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 374, Qualità Orto - Fg. 13, Part. 375, Qualità Orto	Superficie	19.780 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno è in buone condizioni d'uso come il sottoscritto ha potuto rilevare nel corso del sopralluogo effettuato il 3 agosto 2022 e da immagini del sito Google Earth e del servizio Street View		
Descrizione:	Apprezzamento di terreno agricolo di forma approssimativamente quadrangolare complessivamente esteso 19.780 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		