
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Poli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 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.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Elenco degli allegati al presente perizia.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico- Prezzo base d'asta: € 334.000,00.....	14

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Poli Barbara, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email barbara.poli@tin.it, PEC b.poli@epap.conafpec.it, Tel. 050 46 430, Fax 050 46 430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 e SS439

La piena proprietà di un compendio di terreni di complessivi mq 101.390 catastali ricadenti in massima parte all'interno dell' U.T.O.E. Capannoli e in minima parte nella U.T.A. della collina di Santo Pietro Belvedere. Visto l'attuale Regolamento urbanistico essi ricadono per circa mq 90.250 nell'ambito della Scheda Norma AUR 1.25" - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi" e per circa mq 11.680 in zona agricola con destinazione seminativo.

Il sopralluogo dei terreni staggiti è stato effettuato in data 25 marzo 2025 in presenza del Custode Giudiziario e del Liquidatore della società Signorini Alfredo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 e SS439

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. - comma 2 (Rif. "1") risulta formalmente corretta e completa ad eccezione di un errore riscontrato a pagina 4 in relazione all'atto di permuta Martini 26 novembre 1993 rep. 326343 trascritto a Volterra il 20 dicembre 1993 al n. 4636 di particolare dove viene indicato come uno dei danti causa della società Finanziaria il Gioiello S.r.l. il signor "***Omissis***" nato a Pisa in data 5 luglio 1904 "***Omissis***" anziché il signor "***Omissis***" nato a Roma in data 4 febbraio 1944 C.F. "***Omissis***" (Doc. "E").

La suddetta documentazione è stata integrata dalla sottoscritta con la visura catastale attuale (Doc. "D") e con le visure storiche catastali di tutte le particelle pignorate (Riff. da "9" a "22").

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis***

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

- ***Omissis***

CONFINI

Il compendio pignorato confina con: Strada Provinciale 26, ***Omissis*** e ***Omissis***, Botro di Mortaino, ***Omissis***, Strada Statale 439, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, ancora Botro di Mortaino, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, ***Omissis***. s.s.a.

Il compendio è inoltre internamente confinato dalla particella 761 del foglio 24, locale di deposito, catastalmente intestato a ***Omissis*** ma di proprietà della ***Omissis***, che di fatto costituisce fondo intercluso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni ricadenti nell'ambito della Scheda Norma AUR 1:25	90250,00 mq	90250,00 mq	1	90250,00 mq	0,00 m	
Terreni a destinazione agricola	11680,00 mq	11680,00 mq	1	11680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101930,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è contenuta nella risposta al quesito relativo alla provenienza ventennale.

DATI CATASTALI

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
24	43				Seminativo	2	00.32.10 mq	15,75 €	11,60 €	
24	44				Seminativo	3	00.64.90 mq	21,79 €	16,76 €	
24	45				Seminativo	2	01.72.00 mq	84,39 €	62,18 €	

24	46			Seminativo	2	00.62.00 mq	30,42 €	22,41 €	
24	47			Seminativo	2	00.37.60 mq	18,45 €	13,59 €	
24	51			Seminativo	2	00.38.00 mq	18,64 €	13,74 €	
24	52			Seminativo	3	00.18.60 mq	6,24 €	4,80 €	
24	338			Seminativo	3	00.63.30 mq	21,25 €	16,35 €	
24	463			Seminativo	2	00.11.10 mq	5,45 €	4,01 €	
24	464			Seminativo	3	01.51.00 mq	50,69 €	38,99 €	
24	465			Seminativo	3	00.26.80 mq	9 €	6,92 €	
24	591	AA		Seminativo	3	00.41.44 mq	13,91 €	10,70 €	
24	591	AB		Orto	UNICA	00.06.06 mq	13,91 €	10,70 €	
25	193	AA		Seminativo	1	00.23.98 mq	17,96 €	11,15 €	
25	193	AB		Orto	UNICA	00.05.52 mq	6,56 €	3,99 €	
25	268			Seminativo	2	02.64.90 mq	129,97 €	95,77 €	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate discrepanze di lieve entità fra le qualità di coltura assegnate dal catasto e quelle di fatto esistenti relativamente alle porzioni distinte dalle particelle 591 Ab del foglio di mappa 24 e 193 AB del foglio di mappa 25 che risultano censite come "Orto" ma di fatto sono "Seminativo".

PRECISAZIONI

Si conferma che al momento del pignoramento esisteva congruenza tra la società pignorata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si sono rintracciati patti di natura particolare.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo parte dei terreni risultavano lavorati e parte incolti (Doc. "C").

PARTI COMUNI

Non risultano parte a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù, né di censi, né di livelli, né di usi civici pertinenti ai beni staggiti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 1° luglio 2025 il legale del debitore ha inviato alla sottoscritta copia di una scrittura privata datata 29 dicembre 2021 relativa ad un contratto di affitto di terreno agricolo (Doc. "F").

In detta scrittura privata si specificava che il contratto è stato stipulato in deroga alla legge n. 203/82 ed è stato sottoscritto in data 1° ottobre 2020 e regolarmente registrato.

Il canone annuo di affitto pattuito è pari ad € 450,00= che verrà scontato da un un credito vantato dall'affittuario pari ad € 4.100,00 per lavori eseguiti sui terreni.

Si fa presente che in detta scrittura non riportati la durata del contratto e gli estremi di registrazione. Inoltre non sono intervenuti i rappresentanti delle organizzazioni sindacali agricole come prescritto dall'art. 45 della suddetta legge n. 203/82=.

Nell'attesa di ricevere la copia del contratto di affitto da parte del legale del debitore la sottoscritta, in data 5 maggio 2025, ha presentato richiesta di accesso presso la Banca Dati dell'Anagrafe Tributario.

In risposta alla richiesta di accesso in data 4 luglio 2025 l'Agenzia delle Entrate di Pontedera ha inviato alla sottoscritta un'interrogazione richiesta di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di fondi rustici n. 761 serie 3T trasmessa il 25 febbraio 2025 da ***Omissis***. (Doc. "G").

Al punto 6 di detta denuncia cumulativa risulta che la società esercitata ha concesso in affitto i terreni staggiti a ***Omissis*** per la durata di due anni (aal 1°/10/2024 al 30/09/2026) per il complessivo canone di € 900,00=.

Successivamente la sottoscritta ha richiesto la copia integrale di detta denuncia cumulativa alla ***Omissis*** la quale ha fornito la scrittura privata che si allega (DOC. "H") ed ha confermato che la registrazione è avvenuta in data 25 febbraio 2025 (dopo la trascrizione del pignoramento) e che non è stato stipulato con i patti in deroga di cui all'art. 45 della legge n. 203/82=.

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

Dalla certificazione notarile depositata in atti (Rif. "1") e dalle visure eseguite dalla sottoscritta alla Conservatoria di Volterra, al Catasto e alla Camera di Commercio di Pisa risulta quanto segue.

Al ventennio i terreni pignorati erano di proprietà della ***Omissis*** con sede in Capannoli (PI) cui erano pervenuti come segue:

- quanto ai beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannoli dalle particelle 43, 44, 45, 46, 47, 51, 52, 338 e 591 (ex 35) del foglio 24 e dalle particelle 193 (ex 189p) e 268 (ex 9p) del foglio 25, unitamente a maggior consistenza, con atto di compravendita Martini 12 gennaio 1976 trascritto a Volterra il giorno 20 successivo al n. 258 di particolare (Riff. "1" e "6") e successivo atto di trasformazione di società da S.p.a. a S.r.l. rogato Martini 20 dicembre 1988 rep. 251494 trascritto a Volterra il 16 gennaio 1989 al n. 291 di particolare (Rif. "1");
- quanto ai terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannoli dalle particelle 463, 464 e 465 con

scrittura privata di permuta autenticata Martini 26 novembre 1993 rep. 326334 trascritta a Volterra 20 dicembre 1993 al n. 4636 di particolare (Doc. "E" e Rif "1").

Con Decreto di Trasferimento di Immobili del Tribunale di Pisa in data 17 novembre 2011 rep. 216 (Doc. "I") trascritto a Volterra il 15 dicembre 2011 al n. 6248 di particolare la società esecutata acquistò tutti i beni staggiti. Si deve però segnalare che nella nota di trascrizione la particella 465 fu erroneamente riportata come ricadente nel foglio 21 anziché nel foglio di mappa 24 come invece è correttamente indicata nel titolo (Doc. "L"). Con successivo Decreto di Trasferimento di Immobili del Tribunale di Pisa del 13 marzo 2012 rep. 54 (DOC: "M") trascritto in data 11 aprile 2012 al n. 1828 di particolare fu aggiunta al precedente Decreto di Trasferimento rep. 216 la particella 34 del foglio 24 (estranea alla presente procedura). Ma anche in questa nota di trascrizione n. 1828/2012 la particella 465 viene erroneamente riportata come ricadente nel foglio di mappa 21 anziché nel foglio di mappa 24= (Doc. "N").

Con nota di trascrizione del 13 ottobre 2014 n. 4592 di particolare presentata a rettifica della nota n. 1828 del 11 aprile 2012 fu corretto il foglio di mappa della particella 465 da 21 a 24= (Doc. "O"). Nessuna correzione è mai stata invece apportata allo stesso errore precedentemente commesso nella nota di trascrizione n. 6248/2011 relativa al primo Decreto di Trasferimento di Immobili del 17 novembre 2011 rep. 216= (Doc. "L").

Con tabella di variazione del 1° giugno 2023 prot. PI0079359, in atti dal 1° dicembre 2023, per trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262/2006 la particella 193 del foglio 25, censita come orto di classe unica con la consistenza mq 2.950 è stata suddivisa nelle porzioni 193 AA censita come seminativo di 1ª classe con la consistenza di mq 2.398 e 193 AB censita come orto di classe unica con la consistenza di mq 552 (Rif. "21").

Con tabella di variazione del 1° giugno 2023 prot. PI0080347, in atti dal 2 dicembre 2023, per trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262/2006 la particella 591 del foglio 24 censita come orto di classe unica con la consistenza mq 4.750 è stata suddivisa nelle porzioni 591 AA censita come seminativo di 3ª classe con la consistenza di mq 4.144 e 591 AB censita come orto di classe unica con la consistenza di mq 606 (Rif. "20").

In data 11 novembre 2015 con deliberazione dell'assemblea la società è stata posta in liquidazione volontaria (Doc. "P").

Ad oggi i beni staggiti risultano tutti intestati sia in Conservatoria che in Catasto alla società ***Omissis*** con sede in Capannoli (Riff. "1" e Doc. "D").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile depositata dal creditore precedente (Rif. "1") e dall'aggiornamento effettuato in data 6 novembre 2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (Rif. "4"), risulta che i beni oggetto della presente perizia sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di primo grado iscritta a Volterra in data 11 agosto 2020 al n. 793 di particolare a garanzia del complessivo importo di € 650.000,00 a favore della ***Omissis*** con sede in Ponsacco (domicilio ipotecario eletto non riportata) e contro ***Omissis***, derivante da atto di concessione di mutuo del 7 AGOSTO 2020 ai rogiti del notaio Marinella Mario di Pontedera rep. n. 34467=.

- Pignoramento immobiliare (atto rep. n. 5584 notificato da UNEP/Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2024)

trascritto a Volterra il 9 dicembre 2024 al n. 7946 di particolare a favore di ***Omissis*** con sede in Conegliano (TV) e contro ***Omissis*** in liquidazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9/2025 rilasciato da Comune di Capannoli in data 1° aprile 2025 (Doc. "Q") i terreni staggiti risultano classificati secondo il vigente Regolamento Urbanistico come di seguito indicato:

- le particelle 43, 44, 45, 46, 47, 464, 591, 51p., 338p., 463p., 52p , e 465p. del foglio 24 e le particelle 193 e 268p. del foglio 25:

ricadono per intero e per porzione all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.) in "Scheda Norma AUR 1.25" - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi" (Doc. "R");

- le particelle n. 51p., 338p. e 463p del foglio 24:

ricadono per porzione all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.), in "Ambito paesaggistico del versante collinare" (art. 26 delle N.T.A. del R.U.);

- le particelle 51p. e 338p. del foglio 24:

ricadono per piccola porzione all'interno di "U.T.A. della collina di Santo Pietro Belvedere" (art. 34 delle N.T.A. del R.U.), in "Le aree a prevalente funzione agricola" (art. 25 delle N.T.A. del R.U.);

- le particelle n. 338p., 52p. e 465p. del foglio 24 e la particella 268p. del foglio 25

ricadono per porzione nel Territorio aperto, in "Le aree a prevalente funzione agricola" (art. 25 delle N.T.A. del R.U.);

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non insistono fabbricati.

In risposta alla domanda di accesso documentale a pratiche edilizie ai sensi della Legge 07/08/1990, n. 241 e del Decreto del Presidente della Repubblica 12/04/2006, n. 184 (Pratica n. 38/2025 ATTI) il responsabile del "Governo del Territorio" dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli ha comunicato alla sottoscritta che nell'archivio comunale non è stata reperita nessuna pratica edilizia con i riferimenti indicati nella domanda "Pratiche edilizie rilasciate a favore della società MBS Sviluppo S.r.l. con sede in Capannoli in via del Botteghino nc. 12 relative all'area compresa tra la SP 26 e la SS 439 di cui alla Scheda Norma AUR 1.25" (Doc. "S").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul terreno non insistono fabbricati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 e SS439

La piena proprietà di un compendio di terreni di complessivi mq 101.390 catastali ricadenti in massima parte all'interno dell' U.T.O.E. Capannoli e in minima parte nella U.T.A. della collina di Santo Pietro Belvedere.

Visto l'attuale Regolamento urbanistico essi ricadono per circa mq 90.250 nell'ambito della Scheda Norma AUR 1.25" - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi" e per circa mq 11.680 in zona agricola con destinazione seminativo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 45, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 46, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 47, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 463, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 464, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 465, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 591, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 591, Porz. AB, Qualità Orto - Fg. 25, Part. 193, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 193, Porz. AB, Qualità Orto - Fg. 25, Part. 268, Qualità Seminativo.

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

Terreni che ricadono nell'ambito della Scheda Norma AUR 1.25

La stima dei terreni che ricadono nell'ambito della Scheda Norma AUR 1.25 - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi" è stata effettuata prendendo a riferimento la scrittura privata autenticata Anzellotti 30 giugno 2022 rep. 7.317 trascritta a Volettra il 12 luglio 2022 al n. 4910 di particolare che ha per oggetto, oltre ad altri beni, un'area di mq 8.450 che ricade all'interno della suddetta Scheda Norma alla quale è stato attribuito un prezzo pari a € 30.000,00 per un valore unitario di circa €/mq 3,55=.

Secondo la scheda norma la superficie territoriale per la realizzazione dell'intero compendio è pari a mq 120.000 di cui il 75% è la superficie occupata dai terreni di proprietà della società pignorata mentre il restante 25% risulta di proprietà di terzi estranei alla procedura.

Poichè la realizzazione delle opere previste dalla Scheda Norma, di natura non ordinaria, è condizionata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali di tutto l'ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune per la definizione dei tempi, delle modalità di attuazione degli interventi pubblici, di tipo pubblico e di quelli privati, e poichè presso l'Ufficio Tecnico del Comune Capannoli non sono state rintracciate pratiche edilizie aventi ad oggetto tale area, la sottoscritta ritiene congruo applicare il valore unitario come sopra individuato.

E pertanto:

$$\text{mq } 90.250 \times \text{€/mq } 3,55 = \text{€ } 320.387,50=$$

Terreni agricoli destinati a seminativo

La stima dei terreni destinati a seminativo è stata effettuata sulla base dei prezzi di undici compravendite avvenute tra il dicembre 2019 e il dicembre 2024 che hanno avuto per oggetto terreni ubicati nei Comuni di Capannoli, Casciana Terme e Terricciola, ossia appartenenti tutti alla Regione Agraria n. 1 della Provincia di Pisa di cui sono parte quelli oggetto di stima.

Il valore di stima unitario è stato determinato in forma di media ponderata delle quote di prezzo imputate ai seminativi oggetto di ciascuna della undici compravendite di riferimento come dimostrato nella seguente tabella sinottica in cui, per ciascun atto, sono precisati anche il nome del notaio rogante, la data di stipula e il numero di repertorio oltre al numero del registro particolare e all'anno di trascrizione presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di Volterra (Capannoli) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno (Casciana Terme e Terricciola).

Per le compravendite che hanno avuto per oggetto oltre al seminativo anche altre qualità di coltura le quote di prezzo imputate ai terreni seminativi sono state determinate in proporzione ai V.A.M. ex art. 16 legge n. 865/1971 relativi alla Regione Agraria n. 1 della Provincia di Pisa.

Tabella riepilogativa dell'indagine di mercato relativa ai terreni seminativi								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
data atto	notaio	repertorio	trascrizione	Comune	foglio di mappa	quota del prezzo dichiarato (€)	superficie (mq)	valore medio ponderato (€/mq) =G/H
13/12/19	Steidl /2°	25238	13875/2019	Casciana Terme	41	80.749,28	30.610	
19/04/21	Lazzeroni	25140	4899/2021	Casciana Terme	41	5.149,20	3.180	
22/02/22	Acciaioli	3838	2344/2022	Casciana Terme	24	14.395,18	30.620	
04/05/22	Casarosa	34593	6334/2022	Casciana Terme	24	14.826,79	7.137	
27/06/22	Mignone	3334	8865/2022	Casciana Terme	32	9.000,00	8.155	
11/11/22	Caccetta/1°	86205	7874/2022	Terricciola	15	1.826,90	1.229	
11/11/22	Caccetta/4°	86205	7874/2022	Capannoli	25	19.000,00	10.380	
13/06/23	Barone	60164	4221/2023	Capannoli	25	119.232,53	132.000	
30/06/23	Petteruti	1815	8592/2023	Casciana Terme	41	19.397,16	18.020	
04/10/23	Caccetta	87431	6595/2023	Capannoli	9	57.003,26	49.070	
16/12/24	Gaudio	44753	8256/2024	Capannoli	24	8.500,00	6.240	
						349.080,30	296.641,00	1,18

Tenuto conto di tutte le caratteristiche del terreno oggetto di stima si ritiene equo applicare a tutta l'estensione del terreno il valore medio ponderato di €/mq 1,18= individuato per il seminativo.

E pertanto:

$$\text{mq } 11.680 \times \text{€/mq } 1,18 = \text{€ } 13.782,40=$$

Valore complessivo del compendio pignorato

Il valore complessivo viene determinato sommando i valori calcolati per i terreni ricadenti nella Scheda Norma AUR 1.25 e per i terreni agricoli destinati a seminativo, e pertanto:

Terreni ricadenti nella Scheda Norma AUR 1.25 :	€ 320.387,50
Terreni agricoli a seminativo	€ 13.782,40
	€ 334.169,90

Opportunamente arrotondato il valore finale di stima risulta pertanto di € 334.000,00=(trecentotrentaquattromila/00).

Valore finale di stima: € 334.000,00=

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 13/11/2025

Elenco degli allegati al presente perizia

ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto di mappa foglio 24
 Doc. "B" Estratto di mappa foglio 25
 Doc. "C" Documentazione fotografica
 Doc. "D" Visura catastale attuale ***Omissis***
 Doc. "E" Nota trascrizione 4636/1993 atto permuta Martini 26/11/1993
 Doc. "F" Contratto ***Omissis*** (avv. ***Omissis***)
 Doc. "G" Interrogazione richiesta registrazione denuncia cumulativa (Agenzia Entrate)
 Doc. "H" Denuncia riepilogativa dei contratti di affitto di fondo rustico (***Omissis***)
 Doc. "I" Decreto Trasferimento Tribunale di Pisa rep. 216 trascr. 6248/2011
 Doc. "L" Nota trascrizione 6248/2011 D.T. rep. 216
 Doc. "M" Decreto Trasferimento Tribunale di Pisa rep. 54 trascr. 1828/2012
 Doc. "N" Nota trascrizione 1828/2012 D.T. rep. 54 a rettifica della trascr. 6248/11
 Doc. "O" Nota trascrizione 4592/2014 a rettifica della trascr. 1828/2012
 Doc. "P" Visura storica C.C.I.A.A. ***Omissis***
 Doc. "Q" Certificato di Destinazione Urbanistica N. 9 del 01/04/2025
 Doc. "R" UTOE Capannoli - Scheda Norma AUR 1.25
 Doc. "S" Comunicazione Comune di Capannoli- Pratiche edilizie
 Doc. "T" 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 con fogli di mappa 1
 Rif. "2" Nota di trascrizione n. 7946 del 9/12/2024 dell'atto di pignoramento

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "3" Elenco formalità a carico di ***Omissis***
 Rif. "4" Elenco formalità a carico di ***Omissis*** aggiornato al 6/11/2025
 Rif. "5" Elenco formalità a carico di ***Omissis***
 Rif. "6" Atto Martini 12/01/1976 rep. 156314 trascr. 258/1976
 Rif. "7" Nota iscrizione 793/2020 atto mutuo Marinella 7/8/2020
 Rif. "8" Visura di n. 15 titoli e note di trascrizione per ricerca valori per la stima

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "9" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 43

- Rif. "10" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 44
Rif. "11" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 45
Rif. "12" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 46
Rif. "13" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 47
Rif. "14" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 51
Rif. "15" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 52
Rif. "16" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 338
Rif. "17" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 463
Rif. "18" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 464
Rif. "19" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 465
Rif. "20" Visura storica del Catasto Terreni fg 24 particella 591
Rif. "21" Visura storica del Catasto Terreni fg 25 particella 193
Rif. "22" Visura storica del Catasto Terreni fg 25 particella 268
Rif. "23" N. 12 visure storiche del Catasto Terreni (Atto Martini 12/01/1976)
Rif. "24" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 24 particella 761 (fondo intercluso)
Rif. "25" Foglio di mappa 24
Rif. "26" Foglio di mappa 25
Rif. "27" Visure storiche e estratti di mappa per ricerca valori seminativi

Documenti consultati presso Comune di Capannoli

- Rif. "28" N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente
Rif. "29" Tavola 4 del R.U. - Capannoli Sud



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 e SS439

La piena proprietà di un compendio di terreni di complessivi mq 101.390 catastali ricadenti in massima parte all'interno dell' U.T.O.E. Capannoli e in minima parte nella U.T.A. della collina di Santo Pietro Belvedere.

Visto l'attuale Regolamento urbanistico essi ricadono per circa mq 90.250 nell'ambito della Scheda Norma AUR 1.25" - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi" e per circa mq 11.680 in zona agricola con destinazione seminativo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 45, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 46, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 47, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 463, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 464, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 465, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 591, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 591, Porz. AB, Qualità Orto - Fg. 25, Part. 193, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 193, Porz. AB, Qualità Orto - Fg. 25, Part. 268, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9/2025 rilasciato da Comune di Capannoli in data 1° aprile 2025 i terreni staggiti risultano classificati secondo il vigente Regolamento Urbanistico come di seguito indicato:

- le particelle 43, 44, 45, 46, 47, 464, 591, 51p., 338p., 463p., 52p , e 465p. del foglio 24 e le particelle 193 e 268p. del foglio 25: ricadono per intero e per porzione all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.) in "Scheda Norma AUR 1.25" - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi";
- le particelle n. 51p., 338p. e 463p del foglio 24: ricadono per porzione all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.), in "Ambito paesaggistico del versante collinare" (art. 26 delle N.T.A. del R.U.);
- le particelle 51p. e 338p. del foglio 24: ricadono per piccola porzione all'interno di "U.T.A. della collina di Santo Pietro Belvedere" (art. 34 delle N.T.A. del R.U.), in "Le aree a prevalente funzione agricola" (art. 25 delle N.T.A. del R.U.);
- le particelle n. 338p., 52p. e 465p. del foglio 24 e la particella 268p. del foglio 25 ricadono per porzione nel Territorio aperto, in "Le aree a prevalente funzione agricola" (art. 25 delle N.T.A. del R.U.).

Prezzo base d'asta: € 334.000,00=

LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 334.000,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 e SS439		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 45, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 46, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 47, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 463, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 464, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 465, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 591, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 591, Porz. AB, Qualità Orto - Fg. 25, Part. 193, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 193, Porz. AB, Qualità Orto - Fg. 25, Part. 268, Qualità Seminativo	Superficie	circa 90.250 mq Scheda Norma AUR 1.25 circa 11.680 mq Zona agricola
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo parte dei terreni risultavano lavorati e parte incolti.		
Descrizione:	La piena proprietà di un compendio di terreni di complessivi mq 101.390 catastali ricadenti in massima parte all'interno dell' U.T.O.E. Capannoli e in minima parte nella U.T.A. della collina di Santo Pietro Belvedere. Visto l'attuale Regolamento urbanistico essi ricadono per circa mq 90.250 nell'ambito della Scheda Norma AUR 1.25" - Ambito unitario di recupero: "Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo - Parco auto d'epoca e servizi" e per circa mq 11.680 in zona agricola a destinazione seminativo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		