
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia di aggiornamento dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Poli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2010 del R.G.E.



promossa da

**** **Omissis** ****)

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

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	4
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Elenco degli allegati al presente perizia	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2010 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 21/04/2011, il sottoscritto Dott. Agr. Poli Barbara, con studio in Corso Italia, 95 - 56125 - 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 09/05/2011 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 06/06/2022 la sottoscritta è stata incaricata di rideterminare il valore del bene.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Le Casacce - Casciana Terme

DESCRIZIONE

In Comune di Casciana Terme Lari - sezione Casciana Terme, località Le Casacce, l'intera piena proprietà di un compendio di terreni complessivamente esteso ha 6 are 06 centiare 05 pari a mq 60.605= da anni in completo stato di abbandono.

In data 17 novembre 2023 la sottoscritta ha eseguito un nuovo sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Le Casacce - Casciana Terme

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile depositata dal creditore precedente risultò incompleta e affetta da errori. Pertanto la sottoscritta, all'epoca espressamente autorizzata dal G.E., ha provveduto ad acquisire la certificazione ipotecaria ventennale.

La sottoscritta ha integrato la suddetta documentazione con la visura catastale attuale (Doc. "A") e con la nota di iscrizione n. 92/2016 (Doc. "C") e la nota di trascrizione n. 8578/2019 (Doc. "D") eseguite dopo la trascrizione del verbale di pignoramento. .

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

Confinato da Strada per Collemontanino, ****Omissis****, strada vicinale delle Casacce, ****Omissis****, Botro delle Querciole, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	60.605 mq	60.605 mq	1	60.605 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60.605 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60.605 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dei beni pignorati è dettagliatamente esposta nel successivo capitolo "Provenienza ventennale"

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
32	75				Bosco ceduo	2	00.03.10 mq	0,30 €	0,05 €	
32	167				Seminativo	3	00.13.30 mq	4,46 €	3,09 €	
32	213				Seminativo	3	00.09.60 mq	3,22 €	2,23 €	
32	263				Seminativo	3	00.06.80 mq	2,28 €	1,58 €	
32	264				Bosco ceduo	2	00.06.40 mq	0,63 €	0,10 €	
32	265				Vigneto	2	00.54.80 mq	38,21 €	32,55 €	
32	76				Bosco ceduo	2	00.02.60 mq	0,26 €	0,04 €	
32	84				Castagneto da frutto	2	00.04.55 mq	0,47 €	0,23 €	
32	85				Seminativo arborato	3	00.01.80 mq	0,56 €	0,33 €	
32	87				Vigneto	2	00.66.70 mq	46,5 €	39,61 €	
32	88				Bosco ceduo	2	00.01.30 mq	0,13 €	0,02 €	
32	99				Vigneto	1	00.24.80 mq	32,66 €	18,57 €	
32	561				Oliveto	3	00.05.90 mq	1,22 €	0,91 €	
32	562				Frutteto	2	00.00.25 mq	0,19 €	0,15 €	
32	582				Bosco misto	UNICA	00.00.45 mq	0,05 €	0,01 €	
32	267				Seminativo	3	00.00.30 mq	0,10 €	0,07 €	
32	538				Vigneto	2	00.12.22 mq	8,52 €	7,26 €	
32	564				Oliveto	2	00.00.05 mq	0,02 €	0,01 €	
32	583				Oliveto	3	00.00.30 mq	0,06 €	0,05 €	
32	83				Vigneto	3	00.01.10 mq	0,48 €	0,37 €	
32	616				Bosco misto	UNICA	00.02.80 mq	0,29 €	0,09 €	
32	617				Bosco misto	UNICA	00.00.10 mq	0,01 €	0,01 €	
32	618				Oliveto	3	00.41.00 mq	8,47 €	6,35 €	
32	619				Oliveto	3	00.07.40 mq	1,53 €	1,15 €	
32	620				Oliveto	3	00.31.15 mq	6,44 €	4,83 €	

32	621			Oliveto	3	00.06.90 mq	1,43 €	1,07 €	
32	622			Oliveto	3	00.12.85 mq	2,65 €	1,99 €	
32	623			Seminativo arborato	3	00.14.65 mq	4,54 €	2,65 €	
32	624			Seminativo arborato	3	00.06.10 mq	1,89 €	1,10 €	
32	625			Seminativo arborato	3	00.20.65 mq	6,40 €	3,73 €	
32	626			Oliveto	3	00.02.80 mq	0,58 €	0,43 €	
32	627			Oliveto	3	00.03.80 mq	0,79 €	0,59 €	
32	628			Oliveto	3	00.00.20 mq	0,04 €	0,03 €	
32	629			Oliveto	3	00.13.50 mq	2,79 €	2,09 €	
32	630			Oliveto	3	00.02.65 mq	0,55 €	0,41 €	
32	631			Oliveto	3	00.00.15 mq	0,03 €	0,02 €	
32	632			Seminativo	3	00.19.75 mq	6,63 €	4,59 €	
32	633			Seminativo	3	00.00.25 mq	0,08 €	0,06 €	
32	634			Vigneto	1	00.48.30 mq	63,61 €	36,17 €	
32	635			Vigneto	1	00.09.05 mq	11,92 €	6,78 €	
32	636			Seminativo	3	00.09.30 mq	3,12 €	2,16 €	
32	637			Seminativo	3	00.17.00 mq	5,71 €	3,95 €	
32	638			Seminativo	3	00.08.90 mq	2,99 €	2,07 €	
32	639			Seminativo	3	00.03.70 mq	1,24 €	0,86 €	
32	640			Bosco ceduo	3	00.03.70 mq	0,27 €	0,06 €	
32	641			Bosco ceduo	3	00.05.78 mq	0,42 €	0,09 €	
32	642			Bosco ceduo	3	00.06.20 mq	0,45 €	0,10 €	
32	643			Seminativo arborato	3	00.16.10 mq	4,99 €	2,91 €	
32	644			Seminativo arborato	3	00.04.40 mq	1,36 €	0,80 €	
32	645			Seminativo arborato	3	00.02.50 mq	0,77 €	0,45 €	
32	646			Seminativo arborato	3	00.21.75 mq	6,74 €	3,93 €	
32	647			Seminativo arborato	3	00.03.15 mq	0,98 €	0,57 €	
32	648			Seminativo arborato	3	00.02.90 mq	0,90 €	0,52 €	
32	649			Seminativo arborato	3	00.01.00 mq	0,31 €	0,18 €	
32	650			Seminativo arborato	3	00.02.60 mq	0,81 €	0,47 €	
32	651			Vigneto	2	00.18.30 mq	12,76 €	10,87 €	
32	652			Vigneto	2	00.00.30 mq	0,21 €	0,18 €	
32	653			Vigneto	2	00.09.45 mq	6,59 €	5,61 €	
32	654			Vigneto	2	00.05.65 mq	3,94 €	3,36 €	
32	655			Oliveto	3	00.02.55 mq	0,53 €	0,40 €	
32	656			Oliveto	3	00.00.45 mq	0,09 €	0,07 €	

Corrispondenza catastale

Essendo il terreno in completo stato di abbandono da molti anni e ormai privo di soprassuolo produttivo non c'è corrispondenza fra lo stato attuale e le qualità di colture indicate in catasto :
Ad oggi l'intero terreno è sostanzialmente assimilabile ad un seminativo incolto.

PRECISAZIONI

La sottoscritta conferma che la documentazione ex art. 567 c.p.c. già depositata è sostanzialmente completa e che il soggetto esecutato risulta oggi fallito in forza di Sentenza di Fallimento n. 97/2019 emessa dal Tribunale di Pistoia in data 12/06/2019 trascritta a Livorno il 25/07/2019 al n. 8578 di particolare - Curatore nominato ****Omissis**** di Pistoia (Doc. "D").



PATTI

Con atto D'Errico 31 ottobre 2002 trascritto in data 11 novembre 2002 al n. 11171 le società Idrotermale ****Omissis**** e ****Omissis****, all'epoca proprietarie dei beni oggi pignorati, sottoscrissero con il Comune di Casciana Terme una convenzione edilizia relativa ad un piano particolareggiato di iniziativa privata assimilato a un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con delibere n. 47 del 2 ottobre 2001 e n. 38 del 1° luglio 2002.

La suddetta convenzione è stata successivamente variata con il già citato atto Dell'Antico 28 marzo 2007 trascritto il 16 aprile 2007 al n. 4068, sottoscritto dai lottizzanti pro tempore ****Omissis****, Idrotermale ****Omissis**** e ****Omissis****.

Od oggi detta convenzione non ha più validità in quanto scaduta al 31 ottobre 2012.

Inoltre le opere di urbanizzazione non sono mai state iniziate e il terreno in forza del nuovo P.O.C. ha perso ogni possibile edificabilità.

STATO CONSERVATIVO

I terreni continuano ad essere in stato di abbandono (D0c. "B")

PARTI COMUNI

Il corpo di terreni non fa parte di un compendio condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITÙ: Con atto autenticato Marinella 15 febbraio 2001 trascritto a Livorno il 6 marzo 2001 al n. 2283 è stata costituita servitù di elettrodotto e di passo a carico della particella 538 del foglio 32 a favore di una cabina elettrica di proprietà di ****Omissis**** che all'epoca era rappresentata al Catasto Terreni nello stesso foglio dalla particella 539 ed oggi è distinta al Catasto Fabbricati dal mappale 558.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sui terreni non insistono fabbricati.



STATO DI OCCUPAZIONE

Come già precisato nella perizia precedente il terreno risulta in completo stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI



Come già riferito nella precedente perizia, come risulta dal certificati ipotecario ventennale depositato in atti, alla data del 1° gennaio 1990 la società ****Omissis**** con sede in Casciana Terme era proprietaria dei beni rappresentati nel Catasto Terreni di Casciana Terme dalle particelle 75 - 76 - 78 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 90 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 126 - 167 - 206 - 213 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 271 ad essa pervenuti con atto Salemi 18 dicembre 1980 trascritto a Livorno il 14 gennaio 1981 al n. 379.

Con verbale di assemblea straordinaria Michelangeli 31 maggio 1991 trascritto a Livorno il 18 giugno 1991 al n. 4544 la società ****Omissis**** si è trasformata in S.r.l.

Con frazionamento n. 2634 del 26 ottobre 2000 la particella 86 è stata soppressa e ha generato, inter alia, la particella 538.

Con frazionamento n. 2458 del 9 settembre 2002 le particelle 90, 100, 102, 104, 105, 107, 206 e 271 sono state sopresse; da ciascuna di essere si sono rispettivamente originate, intera alia, le particelle 564, 568, 570, 571, 574, 577, 583 e 587.

Con atto D'Errico 31 gennaio 2003 trascritto a Livorno il 6 febbraio 2003 al n. 1275 le particelle 75 - 76 - 78 - 83 - 84 - 85 - 87 - 88 - 99 - 101 - 103 - 106 - 126 - 167 - 213 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 538 - 564 - 568 - 570 - 571 - 574 - 577 - 583 - 587 furono acquistate dalla ****Omissis**** con sede in Manerba del Garda - BS.

Alla data del 1° gennaio 1990 la società ****Omissis**** con sede in Casciana Terme era proprietaria dei beni rappresentati nel Catasto Terreni di Casciana Terme dalle particelle 79 - 82 - 127 - 129 ad essa pervenuti con atto Salemi 22 dicembre 1981 trascritto a Livorno il 4 gennaio 1982 al n. 69.

Con il già citato frazionamento n. 2458/2002 le particelle 79, 82, 127 e 129 sono state sopresse e da ciascuna di essere si sono rispettivamente originate, intera alia, le particelle 561, 562, 580 e 582.

Con il già citato atto D'Errico 31 gennaio 2003, ma a questo fine trascritto a Livorno il 6 febbraio 2003 al n. 1276 la ****Omissis**** con sede in Manerba del Garda - BS acquistò anche le particelle 561 - 562 - 580 - 582.

Con atto 11 marzo 2005 rep. 78749 del notaio Cappellini di Pistoia trascritto a Livorno in data 11 aprile 2005 al n. 3763 la società ****Omissis**** ha trasferito la propria sede da Manerba del Garda a Pistoia.

Successivamente è stato redatto il frazionamento n. 89631 del 25 luglio 2005 con il quale:

- la particella 78 è stata divisa nella particelle 616 - 617;
- la particella 101 è stata divisa nella particelle 618 - 619 - 620 - 621 - 622;
- la particella 103 è stata divisa nella particelle 623 - 624 - 625;
- la particella 106 è stata divisa nella particelle 626 - 627 - 628;
- la particella 126 è stata divisa nella particelle 629 - 630 - 631;
- la particella 266 è stata divisa nella particelle 632 - 633;
- la particella 568 è stata divisa nella particelle 634 - 635;
- la particella 570 è stata divisa nella particelle 636 - 637 - 638 - 639;
- la particella 571 è stata divisa nella particelle 640 - 641 - 642;
- la particella 574 è stata divisa nella particelle 643 - 644 - 645;
- la particella 577 è stata divisa nella particelle 646 - 647 - 648 - 649 - 650;
- la particella 580 è stata divisa nella particelle 651 - 652;
- la particella 587 è stata divisa nella particelle 653 - 654;
- la particella 268 è stata divisa nella particelle 655 - 656.

Successivamente al deposito della originaria perizia sono intervenute le seguenti variazioni.

In data 1° gennaio 2014, per variazione territoriale ex L.R.T. n. 68/2011, il Comune di Casciana Terme è stato unito al Comune di Lari a costituire il Comune di Casciana Terme-Lari. Tutti i terreni furono conseguentemente assegnati al foglio di mappa 32 della Sezione di Casciana Terme (Sez. B) di detto nuovo Comune.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

- ipoteca volontaria iscritta il 3 luglio 2007 al n. 4665 di particolare a favore di ****Omissis**** con sede in Roma, ivi elettivamente domiciliata in via Vittorio Veneto 119, iscritta in forza di atto Lenzi 2 luglio 2007 a garanzia della somma di € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 per capitale;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 8 marzo 2010 al n. 977 di particolare a favore di ****Omissis****, con sede in Verona, elettivamente domiciliata in Livorno - corso Amedeo 58 presso lo studio ****Omissis****, in forza di decreto ingiuntivo 26 febbraio 2010 del Tribunale di Pistoia a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 70.169,14 per capitale;
- verbale di pignoramento notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Pisa il 20 luglio 2010 rep. 3265 trascritto il 3 agosto 2010 al n. 8869 di particolare a favore di ****Omissis****.

Successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento risultano trascritte presso la Conservatoria di Livorno le seguenti formalità:

- ipoteca con. amministrativa/riscossione iscritta il 18 gennaio 2016 al n. 92 di particolare a favore di ****Omissis**** con sede in Firenze, elettivamente domiciliata in Pistoia - via fermi 1A, iscritta in forza di ipoteca della riscossione del 15 gennaio 2016 rep. 583 a garanzia della somma di € 2.381.933,22 di cui € 1.190.966,61 per capitale (Doc. C");
- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Pistoia il 12 giugno 2019 rep. 97/2019 trascritta il 25 luglio 2019 al n. 8578 di particolare curatore ****Omissis**** di Pistoia, elettivamente domiciliata in Pistoia - Piazza San Francesco d'Assisi 28 presso lo studio dell'avvocato ****Omissis**** (Doc. "D").

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme l'intero compendio ricade nel Subsistema Insediativo UTOE n. 7 Le Casacce, in area sottoposta a piano di lottizzazione vigente di cui all'art. 45 comma 7 (ex zone I turistico ricettive e residenziali).

Secondo il P.O.C. adottato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 14 maggio 2021 (pubblicato sul BURT n. 21 del 26 maggio 2021) e ormai in corso di definitiva approvazione, come riferito alla sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico di detto Comune, l'intero compendio ricade all'esterno del territorio urbanizzato di Casciana Terme in Zona E4 - Parte del territorio rurale regolamentato dall'art. 25.5 delle N.T.A.

In particolare è stato classificato come Terre incolte - "COD 324: Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione" rilevamento effettuato in sede di Piano strutturale, anno 2017-2018 regolamentato dall'art. 24.9 delle N.T.A.

Tale area è in parte soggetta a vincolo paesaggistico - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 classificata come AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - D.Lgs 42/2004, art. 136.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già precisato, sul terreno non insistono edifici.

Il piano di lottizzazione Le Casacce approvato dal consiglio Comunale con delibera n. 46/2006 e i successivi permessi a costruire rilasciati alla società esecutata sono ormai privi di validità.

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 Casciana Terme Lari (PI) - Località Le Casacce - Casciana Terme

In Comune di Casciana Terme Lari - sezione Casciana Terme, località Le Casacce, l'intera piena proprietà di un compendio di terreni complessivamente esteso ha 6 are 06 centiare 05 pari a mq 60.605= da anni in completo stato di abbandono.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 75, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 167, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 213, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 264, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 265, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 76, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 84, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 32, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 87, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 88, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 561, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 562, Qualità Frutteto - Fg. 32, Part. 582, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 267, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 538, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 564, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 583, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 616, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 617, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 618, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 619, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 620, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 621, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 622, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 623, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 624, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 625, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 626, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 627, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 628, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 629, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 630, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 631, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 634, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 635, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 636, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 637, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 638, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 639, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 640, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 641, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 642, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 643, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 644, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 645, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 646, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 647, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 648, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 649, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 650, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 651, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 652, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 653, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 654, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 655, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 656, Qualità Oliveto

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

Il compendio pignorato oggetto di stima è ubicato in località Le Casacce, alla periferia del centro abitato di Casciana Terme, con accesso dalla strada comunale per Colle Montanino. Esso è costituito da circa 60.605 metri quadrati di terreno da anni in stato di completo abbandono.

Ormai privo di soprassuolo coltivabile il terreno può essere assimilato ad un seminativo incolto.

La valutazione dei seminativi è stata eseguita in base alle risultanze di un'indagine di mercato, effettuata negli atti del Catasto e della Conservatoria di Livorno, mediante la quale sono state individuate 6 compravendite, avvenute tra il 2019 e il 2023, che hanno avuto per oggetto terreni ubicati nel comune di Casciana Terme Lari, frazione Casciana Terme.

Nella seguente tabella sono indicati, per ciascun atto, il nome del notaio rogante, la data di stipula e il numero di repertorio, nonché il numero particolare e l'anno di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno.

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	prezzo dichiarato (€)	superficie (mq)	valori medio ponderato (€/mq) =G/H
30/06/23	Petteruti	1815	8592/2023	Casciana Terme	41	19.397,16	18.020	1,4686
13/12/19	Steidel	25238	13875/2019	Casciana Terme	41	80.749,28	30.610	
22/02/20	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	
19/04/21	Lazzeroni	25140	4899/2021	Casciana Terme	41	5.149,20	3.180	
27/06/22	Mignone	3334	8865/2022	Casciana Terme	32	9.000,00	8.155	
						143.517,61	97.722,00	

Il risultante valore medio ponderato è pari a € 1,4686 che si arrotonda a € 1,45 =.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie terreno pignorato si ottiene un valore di € 87.877,25=, e precisamente:

mq 60.605 x €/mq 1,45 = € 87.877,25=

che si arrotondano a **Euro 80.000,00=(ottantamila/00=)** per tenere conto dello stato di abbandono.

Valore finale di stima: € 80.000,00

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 22/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Poli Barbara

Elenco degli allegati al presente perizia

ELENCO DI ALTRI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA



Doc. "A" Visura catastale attuale

Doc. "B" Documentazione fotografica aggiornata

Doc. "C" Nota iscrizione 92/2016 dell'ipoteca con. amministrativa del 15/01/2016

Doc. "D" Nota di trascrizione n. 8578/2019 della sentenza dichiarativa di fallimento del 12/06/2019

Doc. "E" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Località Le Casacce - Casciana Terme

In Comune di Casciana Terme Lari - sezione Casciana Terme, località Le Casacce, l'intera piena proprietà di un compendio di terreni complessivamente esteso ha 6 are 06 centiare 05 pari a mq 60.605= da anni in completo stato di abbandono.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 75, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 167, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 213, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 264, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 265, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 76, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 84, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 32, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 87, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 88, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 561, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 562, Qualità Frutteto - Fg. 32, Part. 582, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 267, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 538, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 564, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 583, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 616, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 617, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 618, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 619, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 620, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 621, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 622, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 623, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 624, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 625, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 626, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 627, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 628, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 629, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 630, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 631, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 634, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 635, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 636, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 637, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 638, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 639, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 640, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 641, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 642, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 643, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 644, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 645, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 646, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 647, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 648, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 649, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 650, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 651, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 652, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 653, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 654, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 655, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 656, Qualità Oliveto.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme l'intero compendio ricade nel Subsistema Insediativo UTOE n. 7 Le Casacce, in area sottoposta a piano di lottizzazione vigente di cui all'art. 45 comma 7 (ex zone I turistico ricettive e residenziali).

Secondo il P.O.C. adottato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 14 maggio 2021 (pubblicato sul BURT n. 21 del 26 maggio 2021) e ormai in corso di definitiva approvazione, come riferito alla sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico di detto Comune, l'intero compendio ricade all'esterno del territorio urbanizzato di Casciana Terme, in Zona E4 - Parte del territorio rurale regolamentato dall'art. 25.5 delle N.T.A. In particolare è stato classificato come Terre incolte - "COD 324: Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione" rilevamento effettuato in sede di Piano strutturale, anno 2017-2018 regolamentato dall'art. 24.9 delle N.T.A. Tale area è in parte soggetta a vincolo paesaggistico - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 classificata come AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - D.Lgs 42/2004, art. 136.

Tale area è in parte soggetta a vincolo paesaggistico - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 classificata come AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - D.Lgs 42/2004, art. 136.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 283/2010 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00



Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Località Le Casacce - Casciana Terme		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 75, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 167, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 213, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 264, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 265, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 76, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 84, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 32, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 87, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 88, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 561, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 562, Qualità Frutteto - Fg. 32, Part. 582, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 267, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 538, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 564, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 583, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 616, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 617, Qualità Bosco misto - Fg. 32, Part. 618, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 619, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 620, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 621, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 622, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 623, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 624, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 625, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 626, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 627, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 628, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 629, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 630, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 631, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 634, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 635, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 636, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 637, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 638, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 639, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 640, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 641, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 642, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 643, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 644, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 645, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 646, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 647, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 648, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 649, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 650, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 651, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 652, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 653, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 654, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 655, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 656, Qualità Oliveto	Superficie	60.605 mq
Stato conservativo:	I terreni continuano ad essere in stato di abbandono.		
Descrizione:	In Comune di Casciana Terme Lari - sezione Casciana Terme, località Le Casacce, l'intera piena proprietà di un compendio di terreni complessivamente esteso a 6 are 06 centiare 05 pari a mq 60.605= da anni in completo stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

