

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ASTE *****

ELABORATO N.14 - TERRENI CON ANNESSO AGRICOLO

Ubicazione: Uzzano (PT), via dei Colli per Uzzano, snc

Proprietà: xxxxxxx



Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag. 2
2. Confini.	Pag. 3
3. Dati catastali, corrispondenza catastale.	Pag. 4
4. Proprietà e provenienza.	Pag. 4
5. Servitù, precisazioni.	Pag. 5
6. Stato di occupazione.	Pag. 6
7. Accertamenti ipotecari.	Pag. 6
8. Accertamenti urbanistici.	Pag. 7



9. Considerazioni e stimaPag.9

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Planimetrie catastali

4. Documentazione fotografica

5. Titolo di provenienza

6. Documentazione urbanistica

7. Comparabili

* * * * *

DESCRIZIONE

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su alcuni appezzamenti di terreno agricolo uniti tra loro in un unico corpo, con sovrastante piccolo manufatto in muratura ad uso rimessa attrezzi agricoli, il tutto posto in Comune di Uzzano (PT), località "Uzzano Castello", lungo ed all'interno della via dei Colli per Uzzano.

Il manufatto è elevato del solo pianterreno ed è composto da un unico locale con altezza utile variabile da un minimo di ml.2.70 ca. ad un massimo di ml.3.15 circa. In aderenza al suo fronte sud è stata realizzata un'ampia tettoia con struttura lignea e manto costituito da elementi in materiale bituminoso, struttura abusiva e da smantellare. Sempre sul fronte sud del manufatto, è presente un lastricato in pietra arenaria, delimitato sul perimetro est da un muro a contenimento del terreno a monte; sulla testa di quest'ultimo sono stati installati, a completare il tamponamento della tettoia su quel lato, alcuni pannelli in plexiglas; anche questi

dovranno essere smantellati.

Il terreno, di natura collinare, è in massima parte sistemato a terrazamenti ed in minor parte in piano, mentre per la zona immediatamente a ridosso della strada risulta in forte declivio. Lo stesso è per lo più ad uliveto ed in piccola parte utilizzato come orto.

La proprietà è accessibile, solo alla pedona, direttamente dalla via dei Colli per Uzzano, tramite alcuni scalini in pietra e successivi percorsi sempre definiti in pietra. Il terreno risulta in parte recintato con paletti in ferro e rete metallica plastificata a maglie sciolte e dotato di un cancello in corrispondenza dell'accesso pedonale sopra citato.

Il manufatto è in muratura di pietrame, con tetto ad unica falda inclinata, con struttura in legno (travicelli) a sorreggere uno scempiato di mezzane in cotto e la sovrastante copertura in laterizio (coppi e tegole); sia internamente che esternamente la muratura è rifinita a faccia vista; la pavimentazione del piccolo vano è in mattonelle di cemento; le due piccole finestre hanno infissi in ferro e vetro, e sono entrambe dotate di inferriate; la porta di accesso è in ferro. E' installato l'impianto elettrico ed è allacciato al pubblico acquedotto.

La proprietà si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

<><><>

- CONFINI -

Confinano complessivamente: a sud, propr. xxxxxxxxx; ad est, strada vicinale del Cimitero, propr. xxxxxxxxx a nord, propr. xxxx xxxxxxxxx; ad ovest, via dei Colli per Uzzano, propr. xxxxxxxx



xxxxxx, propr. xxxxxxxx s.s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE®

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

Il piccolo manufatto risulta censito in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, nel foglio di mappa 3, dal mappale 560, categoria C/2 di 6[^], mq.6, superficie catastale mq.8, rendita catastale € 12,39.-, a seguito della denuncia di accampionamento depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 03.11.2000 pratica n.126399 in atti da pari data.

Il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Uzzano, nel foglio di mappa 3, dai mappali: 268 quale "uliveto di 1[^]" di mq.1.400, reddito dominicale € 6,15.-, reddito agrario € 5,42.-, e 565 quale "uliveto di 2[^]" di mq.2.052, reddito dominicale € 7,42.-, reddito agrario € 5,83.-.

(Ved. estratto di mappa catastale all. "1", visure catastali all. "2", planimetria catastale all. "3", documentazione fotografica all. "4").

ASTE
GIUDIZIARIE®

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto descritto risulta intestato alla "xxxxxxx" con sede in Ponte Buggianese (PT) - c.f. [REDACTED] - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti in parte per acquisto dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Caludia Coppola Bottazzi di Pescia in data 22.06.2017, rep.47743, racc.13977, trascritto a Pescia il 04.07.2017 al n°2134 reg.part., ed in parte per acquisto dalla Sig. xxxxx [REDACTED] (PR) [REDACTED] mediante atto di compravendita Pancrazi di Pescia ricevuta [REDACTED] 20.04.2017, rep.6189, racc.4750,

trascritto a Pescia il 24.04.2021 al n°1417 reg.part..

Detti beni erano in precedenza pervenuti:

- al Sig. [REDACTED] per acquisto dai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.

Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 24.11.2011, rep.43790, trascritto a Pescia il 30.11.2011 al n°3210 reg.part.;

- al Sigg. [REDACTED] per acquisto dal Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] mediante atto di compravendita ricevuto dal

Not. Paola De Dominici di Montecatini Terme in data 18.02.1999, rep.2250, trascritto a Pescia il 01.03.1999 al n°592 reg.part.;

- alla Sig.ra xxxxxxxxx, in parte per successione di xxxxxxxxx

nato a Uzzano (PT) il 16.10.1920, apertasi in data 17.01.2000, denuncia

trascritta a Pescia il 11.09.2001 al n°2550 reg.part., e successione sostitutiva

trascritta a Pescia il 27.04.2018 al n°1513 reg.part.; non risultano

trascritte accettazione dell'eredità del Sig. xxxxxxxxx; in parte per

successione di xxxxxxxxx nata a [REDACTED] apertasi in

data [REDACTED] denuncia trascritta a Pescia il 16.03.2018 al n°1560

reg.part., e relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta a Pescia il

26.04.2021 al n°1418 reg.part.;

- alla Sig.ra xxxxxx per successione xxxxxxxxxxxx, sopra citata.

(ved. copia titoli di provenienza all. "5").

<><><>

- SERVITÙ, PRECISAZIONI -



Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti non sono emerse servitù trascritte a favore e/o a carico dei beni qui trattati. Resta inteso che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e/o passive eventualmente esistenti.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

I beni qui descritti sono liberi da vincoli locativi e quindi nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **14.01.2025**, sono state rilevate le seguenti formalità affittive:

IPOTECHE:

r.p.755, r.g.5186 = 09.09.2024 = Banco BPM spa = C 2.000.000,00.-

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19.08.2024, rep.646/2024, a favore del "Banco BPM spa" con sede in Milano - c.f.09722490969 -, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] -, per € 1.446.217,18.- di capitale. Grava i beni qui descritti, ed altri beni immobili di proprietà della medesima società.

r.p.995, r.g.6684 = 18.11.2024 = Banca Centro Credito Cooperativo Toscana-Umbria Società Cooperativa = C 2.140.000,00.-

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Pistoia In data 13.11.2024, rep.1923/2024, a favore della "Banca Centro

Credito Cooperativo Toscana-Umbria Società Cooperativa" con sede in Sovicille (SI) - c.f.03518350545 -, contro

, per € 2.116.570,00.- di

capitale. Grava i beni qui descritti, ed altri beni immobili di proprietà della medesima società.

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

I beni in esame ricadono secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale di Uzzano in "Zona E2: aree della collina arborata", e secondo il Piano Operativo Comunale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 23 febbraio 2022) in "Zona E2**": aree agricole della collina arborata" di cui all'art.31 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è inoltre interessata da vincolo idrogeologico e parzialmente da vincolo cimiteriale, nonché soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti dal D.Lgs 42/2004, art.142, lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna", per la presenza del Rio delle Pille, come risulta dall'estratto cartografico del P.I.T. (Piano d'Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, allegato.

La costruzione del piccolo manufatto ad uso rimessa agricola, risale ad



epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Uzzano, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività depositata dal Sig. xxxxxxxxx presso il Comune di Uzzano in data 28.04.1999 al n°2731 di protocollo, per opere di manutenzione straordinaria al manufatto;
- Denuncia di Inizio Attività depositata dal Sig. xxxxxxxxx presso il Comune di Uzzano in data 01.08.2001 al n°4236 di protocollo, per installazione recinzione e piccolo cancello pedonale;
- Denuncia di Inizio Attività depositata dal Sig. xxxxxxxxx presso il Comune di Uzzano in data 16.01.2003 al n°220 di protocollo, per installazione cassonetto per il contatore dell'acqua

(Ved. documentazione urbanistica all. "6").

Dal raffronto tra i rilievi svolti e quanto risultano dalla documentazione

rinvenuta e sopra descritta, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) - realizzazione di tettoia in legno sul fronte sud del manufatto;
- 2) - realizzazione di muro a retta in corrispondenza del manufatto;
- 3) - tamponatura in plexiglas sovrastante il muro;
- 4) - realizzazione di lastricato in pietra nei pressi del manufatto;
- 5) - realizzazione di scalini e camminamenti in pietra e cemento.

Gli abusi di cui ai punti 1) e 3) non risultano sanabili e dovrà pertanto essere provveduto al loro smontaggio e smaltimento; per le altre difformità potrà essere depositata presso il Comune di Uzzano idonea pratica di sanatoria, con buon esito che potrà comunque essere soggetto a prescrizioni per modifiche ed adattamento estetico degli abusi, i cui termini possono

essere verificati solo dietro idonea istruttoria da parte dell'Ufficio preposto. Per tali adempimenti è ipotizzabile un costo indicativo pari a complessivi € 5.000,00.-, che potrà comunque subire variazioni a seguito della predetta istruttoria.

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

I beni oggetto di stima sono ubicati sulle colline a ridosso di "Uzzano Castello", dal quale distano circa 200 metri in direzione sud, lungo ed all'interno della via dei Colli per Uzzano, con ottima esposizione in direzione ovest. Il terreno, con morfologia tipica della zona caratterizzata da forti declivi addolciti dai classici terrazzamenti, è sistemato ad uliveto e presenta numerosissime piante d'ulivo a dimora, in salute e di buona produzione. La presenza del manufatto, dell'elettricità e dell'allacciamento all'acquedotto, ne aumentano certamente l'appetibilità commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, presso agenzie immobiliari, nonché presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati selezionati due annunci immobiliari aventi ad oggetto terreni ad uliveto nei pressi dei beni in esame, e precisamente lungo la via delle Pille.

Di seguito vengono descritti i due comparabili selezionati:



- annuncio n°103589726 del 21.09.2023 presso [REDACTED]

[REDACTED] relativo ad un appezzamento di terreno ad uliveto posto in Uzzano (PT), lungo la via delle Pille, della superficie catastale di mq.1.000 - Prezzo richiesto € 14.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq.14,00.-;

- annuncio n°6T3 del 25.09.2024 presso Agenzia Immobiliare xxxxxx

xxxxxxxxxxx, relativo ad un terreno ad uliveto della superficie catastale di mq.1.940, posto in Uzzano (PT), lungo la via delle Pille - Prezzo richiesto € 28.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq.14,43.-.

Il sottoscritto ha inoltre visionato i Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia pubblicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti all'annualità 2013 (ultimo dato disponibile), il quale indica per i terreni a uliveto del Comune di Uzzano un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.6,70.- (€/ha 67.000,00.-), nonché il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per la Provincia di Pistoia, listino 2021, rilevazione anno 2020, della Exeo edizioni il quale riporta per i terreni a uliveto del Comune di Uzzano un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.2,80.- ad un massimo di €/mq.6,00 (minimo €/ha 28.000,00.-, massimo €/ha 60.000,00.-).

Per la valutazione del piccolo manufatto, ha inoltre visionato:

- i valori espressi dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "E2

- xxxxxxxxxxx, e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobile in esame (magazzini) valori unitari per superficie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

Geom. Riccardo Romoli

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®