

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 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.....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.950,00</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Geom. Parlanti Aldo, con studio in Via Toscanini, 8 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studioparlanti@gmail.com, PEC aldo.parlanti@geopec.it, Tel. 333 7254184, Fax 0572 951535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - località Croci

## DESCRIZIONE

---

Appezamenti di terreno in due porzioni distaccate, la prima accessibile tramite passo collegato alla Via vicinale Tritto-Croci formato da terreno agricolo destinato ad uliveto di mq. catastali 3.230,00 (anche se catastalmente censito come seminativo) e terreno boschivo di mq. catastali 2.980,00, e l'altra accessibile dalla via vicinale di Verruca quale bosco di mq. catastali 7.760,00.

I terreni sono ubicati in zona collinare di natura acclive.

Da precisare che attualmente la strada vicinale di accesso alla prima porzione è stata oggetto di una vasta frana che rende inaccessibile la zona a tutti i veicoli, mentre rimane percorribile a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - località Croci

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## 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 comunione legale dei beni.



## CONFINI

Mappali 80, 83 e 160: Via Vicinale di Sasso Guerri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri e/o diversi confini.  
Mappale 87: strada vicinale di Verruca, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco	10740,00 mq	10740,00 mq	1	10740,00 mq	0,00 m	
Uliveto	3230,00 mq	3230,00 mq	1	3230,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13970,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13970,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Per la cronistoria catastale si precisa che al Catasto Terreni di detto comune nel foglio di mappa 6:

- l'attuale mappale 80 bosco ceduo di mq. 1780 deriva da impianto meccanografico del 01/09/1971;
- l'attuale mappale 83 bosco ceduo di mq. 1200 deriva da impianto meccanografico del 01/09/1971;
- l'attuale mappale 87 bosco misto di mq. 7760 deriva da impianto meccanografico del 01/09/1971;
- l'attuale mappale 160 seminativo di mq. 3230 deriva da tabella di variazione del 30/01/2006 Pratica n. PT0007161 in atti dal 20/02/2006, dal mappale 160 orto di mq. 3230 (variazione d'ufficio in atti dal 02/04/1994 MOD 26).

In precedenza censito dal mappale 160 uliveto vigneto di mq. 3230 derivato dal frazionamento del 16/07/1982 in atti dal 13/08/1985 dal precedente identificativo mappale 81 uliveto vigneto di mq. 3960, quest'ultimo

derivato da impianto meccanografico del 01/09/1971.

## DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
6	80				Bosco ceduo	2	1780 mq	0,55 €	0,28 €	
6	83				Bosco ceduo	2	1200 mq	0,37 €	0,19 €	
6	87				Bosco misto	1	7760 mq	8,02 €	2,4 €	
6	160				Seminativo	1	3230 mq	21,69 €	20,02 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti, di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

## PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni.



## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano in possesso dell'esecutato.



## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1991	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	18/12/1991	33935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	09/01/1992	210	163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	07/01/1992	33	

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.

La trascrizione dell'atto di provenienza Notaio Ciro Lenzi del 18/12/1991 rep. 33.935 è stato depositato unitamente alla certificazione ipotecaria-catastale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 24/10/2022  
Reg. gen. 6102 - Reg. part. 3950  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 17/05/2023

Reg. gen. 2690 - Reg. part. 1843

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2024

Reg. gen. 284 - Reg. part. 215

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico i terreni ricadono in Zona E Aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani, nello specifico i mappali 80, 83 e 160 in zona E1 (Aree dell'alta collina arborata) ed il mappale 87 in zona E2 (Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - località Croci

Appezamenti di terreno in due porzioni distaccate, la prima accessibile tramite passo collegato alla Via vicinale Tritto-Croci formato da terreno agricolo destinato ad uliveto di mq. catastali 3.230,00 (anche se catastalmente censito come seminativo) e terreno boschivo di mq. catastali 2.980,00, e l'altra accessibile dalla via vicinale di Verruca quale bosco di mq. catastali 7.760,00. I terreni sono ubicati in zona collinare di natura acclive. Da precisare che attualmente la strada vicinale di accesso alla prima porzione è stata oggetto di una vasta frana che rende inaccessibile la zona a tutti i veicoli, mentre rimane percorribile a piedi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 80, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 87, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 160, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 19.950,00

Trattandosi di terreno agricolo-boschivo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.

Nel caso specifico Regione Agraria n. 2 - Comune di Massa e Cozzile -

Per quanto riguarda il terreno boschivo - Valore euro/ha 17.000,00, pari ad euro/mq. 1,70.

Tuttavia in considerazione dell'ubicazione, delle difficoltà di accesso e soprattutto dell'andamento del mercato riferito a terreni boschivi si ritiene congruo apportare una riduzione del 50,00 % del valore:

pertanto €/mq. 1,70 - 50,00 % = € 0,85.

VALORE DI STIMA: mq. 10.740,00 x € 0,85 = € 9.129,50

Per quanto riguarda il terreno adibito ad uliveto - Valore euro/ha 67.000,00, pari ad euro/mq. 6,70. Tuttavia in considerazione dell'ubicazione, delle difficoltà di accesso e soprattutto dell'andamento del mercato riferito a terreni agricoli si ritiene congruo apportare una riduzione del 50,00 % del valore: pertanto €/mq. 6,70 - 50,00 % = € 3,35.

VALORE DI STIMA: mq. 3.230,00 x € 3,35 = € 10.820,50

VALORE FINALE € (9.129,50 + 10.820,50) = € 19.950,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Massa e Cozzile (PT) - località Croci	13970,00 mq	0,00 €/mq	€ 19.950,00	100,00%	€ 19.950,00
				Valore di stima:	€ 19.950,00

Valore di stima: € 19.950,00

**Valore finale di stima: € 19.950,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

Massa e Cozzile, li 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Parlanti Aldo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - località Croci  
Appezamenti di terreno in due porzioni distaccate, la prima accessibile tramite passo collegato alla Via vicinale Tritto-Croci formato da terreno agricolo destinato ad uliveto di mq. catastali 3.230,00 (anche se catastalmente censito come seminativo) e terreno boschivo di mq. catastali 2.980,00, e l'altra accessibile dalla via vicinale di Verruca quale bosco di mq. catastali 7.760,00. I terreni sono ubicati in zona collinare di natura acclive. Da precisare che attualmente la strada vicinale di accesso alla prima porzione è stata oggetto di una vasta frana che rende inaccessibile la zona a tutti i veicoli, mentre rimane percorribile a piedi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 80, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 87, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 160, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico i terreni ricadono in Zona E Aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani, nello specifico i mappali 80, 83 e 160 in zona E1 (Aree dell'alta collina arborata) ed il mappale 87 in zona E2 (Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco).

**Prezzo base d'asta: € 19.950,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.950,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - località Croci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 80, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 83, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 87, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 160, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	13970,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Appezamenti di terreno in due porzioni distaccate, la prima accessibile tramite passo collegato alla Via vicinale Tritto-Croci formato da terreno agricolo destinato ad uliveto di mq. catastali 3.230,00 (anche se catastalmente censito come seminativo) e terreno boschivo di mq. catastali 2.980,00, e l'altra accessibile dalla via vicinale di Verruca quale bosco di mq. catastali 7.760,00. I terreni sono ubicati in zona collinare di natura acclive. Da precisare che attualmente la strada vicinale di accesso alla prima porzione è stata oggetto di una vasta frana che rende inaccessibile la zona a tutti i veicoli, mentre rimane percorribile a piedi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	I terreni risultano in possesso dell'esecutato.		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 24/10/2022

Reg. gen. 6102 - Reg. part. 3950

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 17/05/2023

Reg. gen. 2690 - Reg. part. 1843

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2024

Reg. gen. 284 - Reg. part. 215

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

