

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
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.950,00	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	
Totale superficie convenzionale:				13970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13970,00 mq		

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			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - località Croci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	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	Superficie	13970,00 mq
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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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

