

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2025 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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 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 Lamporecchio (PT) - via di Capalle

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo non recintato, in gran parte coltivato ad uliveto, della superficie catastale di mq. 33.790,00, con andamento declivio, accessibile da via di Capalle e da Via Ceppetto. Il terreno si trova attualmente in normale stato di manutenzione seppur con presenza di vegetazione essiccata ai piedi degli ulivi ed alcune porzioni ricoperte da rovi. Sul terreno è presente un pozzo ed una cisterna provvisti di contatore elettrico oltre a tubazione in polietilene che attraversa il gran parte del terreno.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - via di Capalle

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)

CONFINI

Via Ceppeto, via di Capalle, residua proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
oliveto	33790,00 mq	33790,00 mq	1	33790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				33790,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33790,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 05/06/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 238 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 37630
Dal 06/06/1973 al 18/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 238 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 38180
Dal 19/04/1978 al 01/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 238 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 41340
Dal 02/08/2001 al 22/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 761 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 36666 Reddito dominicale € 142,02 Reddito agrario € 132,55
Dal 23/02/2016 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 887 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 33790 Reddito dominicale € 130,88

		Reddito agrario € 122,16
Dal 27/07/2017 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 887 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 33790 Reddito dominicale € 130,88 Reddito agrario € 122,16

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo mappale 887 uliveto classe 1 superficie mq. 33.790 r.d. € 130,88 r.a. € 122,16, deriva dal frazionamento del mappale 761 a seguito di tipo mappale del 23/02/2016 Pratica PT0008509.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	887				Oliveto	1	33790 mq	130,88 €	122,16 €	

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 risultano contratti di locazione in essere.???

STATO CONSERVATIVO

Il terreno appare in normale stato di manutenzione, con presenza di vegetazione essiccata ai piedi degli olivi ed alcuni rovi.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1968 al 26/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cleto Quirici	20/04/1968	43573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/04/1968	2103	2509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1968	787	200
Dal 27/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Riccardo Frediani	27/07/2017	34052	18129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	01/08/2017	6371	4206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	01/08/2017	24751	

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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che il bene è stato acquistato con la denominazione **** Omissis ****, mentre assume l'attuale denominazione **** Omissis **** con atto di mutamento della denominazione sociale autenticato dal Notaio Federico Favilli in data 01/04/2022 rep. 4134 trascritto a Pistoia il 11/04/2022 al n. 2386.

L'atto di provenienza del terreno in oggetto, unitamente a maggior consistenza (Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 27/07/2017 rep. 34.052), viene allegato alla presente perizia.

Si rileva, come riportato nel citato atto, che le parti hanno convenuto il pagamento del prezzo in parte al momento della stipula ed il residuo in successive scadenze, senza alcuna riserva a favore della parte venditrice e senza prevedere ulteriori atti di quietanza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 19/07/2024

Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4874

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 21/03/2025

Reg. gen. 2486 - Reg. part. 1623

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lamporecchio in data 27/06/2025 risulta che il terreno in oggetto ricade:

- nel Regolamento Urbanistico Vigente per porzione in zona E3 - Territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della pianura. Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole; e per porzione in zona E2 - Territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della collina - Sottosistema della collina arborata del Montalbano.

- nel Piano Operativo Adottato in zona E3 - Territorio rurale all'interno dell'ambito di paesaggio della Pianura, Sottosistema - Aree pedecollinari dell'agricoltura promiscua della Valdinievole.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - via di Capalle
Appezamento di terreno agricolo non recintato, in gran parte coltivato ad uliveto, della superficie catastale di mq. 33.790,00, con andamento declivio, accessibile da via di Capalle e da Via Ceppetto. Il terreno si trova attualmente in normale stato di manutenzione seppur con presenza di vegetazione essiccata ai piedi degli ulivi ed alcune porzioni ricoperte da rovi. Sul terreno è presente un pozzo ed una cisterna provvisti di contatore elettrico oltre a tubazione in polietilene che attraversa il gran parte del terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 887, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 145.000,00

Trattandosi di terreno agricolo, non avendo possibilità di reperire comparabili di compravendite, si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia su offerta di vendita di bene simile:

a) Nel caso specifico Regione Agraria n. 3 - Comune di Pistoia - Coltura Uliveto valore Agricolo (Euro/ha) 67.000,00, ossia euro/mq. 6,70.

Sulla base dell'ubicazione collinare, della notevole ampiezza e dell'andamento declivio si ritiene opportuno applicare una percentuale diminutiva del 35,00 %.

Pertanto € 6,70 - 35,00% = €/mq. 4,36

b) offerta di vendita di terreno agricolo destinato ad uliveta in Lamporecchio all'interno della via comunale Orbignanese, superficie mq. 6.000,00.

Richiesta scontata del 10,00%: € 25.200,00 : 6.000,00 = €/mq 4,20

Prezzo medio: €/mq. (4,36 + 4,20) = €/mq. 4,28

Pertanto avremo il seguente valore finale arrotondato: mq. 33.790,00 x €/mq. 4,28 = € 145.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Lamporecchio (PT) - via di Capalle	33790,00 mq	0,00 €/mq	€ 145.000,00	100,00%	€ 145.000,00

Valore di stima: € 145.000,00

Valore finale di stima: € 145.000,00

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.

Monsummano Terme, li 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vignola Donato Alfonso

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - via di Capalle

Appezamento di terreno agricolo non recintato, in gran parte coltivato ad uliveto, della superficie catastale di mq. 33.790,00, con andamento declivio, accessibile da via di Capalle e da Via Ceppetò. Il terreno si trova attualmente in normale stato di manutenzione seppur con presenza di vegetazione essiccata ai piedi degli ulivi ed alcune porzioni ricoperte da rovi. Sul terreno è presente un pozzo ed una cisterna provvisti di contatore elettrico oltre a tubazione in polietilene che attraversa il gran parte del terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 887, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lamporecchio in data 27/06/2025 risulta che il terreno in oggetto ricade: - nel Regolamento Urbanistico Vigente per porzione in zona E3 - Territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della pianura. Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole; e per porzione in zona E2 - Territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della collina - Sottosistema della collina arborata del Montalbano. - nel Piano Operativo Adottato in zona E3 - Territorio rurale all'interno dell'ambito di paesaggio della Pianura, Sottosistema - Aree pedecollinari dell'agricoltura promiscua della Valdinievole.

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00**

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - via di Capalle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 887, Qualità Oliveto	Superficie	33790,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare in normale stato di manutenzione, con presenza di vegetazione essiccata ai piedi degli ulivi ed alcuni rovi.		
Descrizione:	Appezamento di terreno agricolo non recintato, in gran parte coltivato ad uliveto, della superficie catastale di mq. 33.790,00, con andamento declivio, accessibile da via di Capalle e da Via Ceppetò. Il terreno si trova attualmente in normale stato di manutenzione seppur con presenza di vegetazione essiccata ai piedi degli ulivi ed alcune porzioni ricoperte da rovi. Sul terreno è presente un pozzo ed una cisterna provvisti di contatore elettrico oltre a tubazione in polietilene che attraversa il gran parte del terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 19/07/2024

Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4874

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 21/03/2025

Reg. gen. 2486 - Reg. part. 1623

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura