

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giugni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCA PICCOLO CREDITORE VALTELLINESE - S.P.A.**

Codice fiscale: 00043260140

Piazza quadrivio

Sondrio (SO)

**ORTLES 21 S.R.L.**

Codice fiscale: 12084290969

Milano (MI)

contro



**Perizia integrativa del 15 Settembre 2024**

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via dell'Orto 16 - Integrazione 93/2023 Rg.es riunita con 73/2024 Rg.es.

I beni oggetto di espropriazione relativi alla presente perizia integrativa sono due terreni che costituiscono di fatto la strada di accesso ai beni già oggetto di espropriazione (procedura esecutiva n. 93/2023).

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai fini della continuità delle trascrizioni si segnala che non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte del [REDACTED] in morte del Sig. [REDACTED] essendo stata trascritta la sola accettazione tacita di eredità in morte della [REDACTED] (trascrizione del 2.08.2023, registro particolare n. 3072). Si rimette al Giudicante ogni più opportuna valutazione in merito.

---

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Via dell'Orto 16  
51019 - Ponte Buggianese (Pt)  
Nato [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

Particella 215, 212, 213, 217, 302, 312 del foglio di mappa 16, s.a..

I due terreni oggetto della presente perizia integrativa costituendo di fatto la strada di accesso ai beni già oggetto di espropriazione (procedura esecutiva n. 93/2023), non incidendo quindi sul valore di stima dei beni già periziati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2016 al 15/09/2024	██████████ proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 220 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 25 mq Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,17
Dal 01/02/2016 al 15/09/2024	██████████ proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 140 mq Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,98

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	214				Seminativo arborato	1	140 mq	1,16 €	0,98 €	
16	220				Seminativo arborato	1	25 mq	0,19 €	0,17 €	

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rimanda ai contenuti dell'atto di provenienza. Solo a titolo esemplificativo e non esaustivo si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 24/06/2002, numero di repertorio 34859 Notaio Lenzi Raffaele trascritto 11/07/2002 nn. 3675/2292. In ogni caso, dato che i beni oggetto di espropriazione, costituiscono di fatto una strada, non è da escludere che detti beni siano gravati da ulteriori servitù anche non trascritte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1987 al 18/12/2000	[REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà; ## [REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carapelle	13/04/1987	7659	1511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/12/2000 al 06/03/2001	[REDACTED] per la quota di 4/12 di piena proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà.	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	06/03/2001				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2001 al 15/12/2005	[REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà;			DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	[REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà.	06/03/2001			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2005 al 01/02/2016	[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARAPELLE ALBERTO	15/12/2005	21316	10973
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio pubblicità immobiliare di Pescia	29/12/2005	6785	3745
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/02/2016	[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà. Codice [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CALOSI PAOLA	01/02/2016	14767	3970
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio pubblicità immobiliare di Pescia	08/02/2016	440	297
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ai fini della continuità delle trascrizioni si segnala che non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte del [REDACTED] in morte del [REDACTED] essendo stata trascritta la sola accettazione tacita di eredità in morte della [REDACTED] (trascrizione del 2.08.2023, registro particolare n. 3072). Si rimette al Giudicante ogni più opportuna valutazione in merito.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Pescia il 06/05/2024

Reg. gen. 2668 - Reg. part. 1697

Quota: 1/2

A favore di ORTLES 21 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Note: Si segnala per completezza che per la restante quota di proprietà pari ad 1/2, (quota non oggetto di espropriazione), sono presenti ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

### Oneri di cancellazione

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 24/06/2002, numero di repertorio 34859 Notaio Lenzi Raffaele trascritto 11/07/2002 nn. 3675/2292. In ogni caso, dato che i beni oggetto di espropriazione, costituiscono di fatto una strada, non è da escludere che detti beni siano gravati da ulteriori servitù anche non trascritte.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda per completezza al certificato di destinazione urbanistica allegato.

## BENI NON LOTTIZZATI

---

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via dell'Orto 16 - Integrazione 93/2023 Rg.es riunita con 73/2024 Rg.es

La presente relazione integrativa è riferita all'espropriazione della quota di proprietà pari ad 1/2 di due terreni che costituiscono di fatto una porzione della strada di accesso ai beni già oggetto di pignoramento della procedura esecutiva 93/2023, ora riunita con la procedura esecutiva n. 73/2024. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 214, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 220, Qualità

Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

La presente integrazione, relativa all'espropriazione della quota di proprietà pari ad 1/2 su due terreni che di fatto costituiscono la strada di accesso ai beni già oggetto della stima iniziale (procedura esecutiva 93/2023), non incide sul prezzo a base d'asta già determinato e di seguito riportato per completezza.

PREZZO BASE D'ASTA PARI AD EURO 101.000,00€ (centounomila/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.

Quarrata, li 15/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giugni Alessandro

**BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA DELL'ORTO 16 - INTEGRAZIONE 93/2023 RG.ES RIUNITA CON 73/2024 RG.ES**

**Trascrizioni**



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Pescia il 06/05/2024

Reg. gen. 2668 - Reg. part. 1697

Quota: 1/2

A favore di ORTLES 21 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Note: Si segnala per completezza che per la restante quota di proprietà pari ad 1/2, (quota non oggetto di espropriazione), sono presenti ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

