

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Poli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****8

contro

**** *Omissis* ****



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.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Elenchi degli allegati e degli altri documenti consultati.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2021 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	11



All'udienza del 14/07/2022, la sottoscritta Dott. Agr. Poli Barbara, con studio in Corso Italia, 95 - 56125 - Pisa (PI), email: barbara.poli@tin.it, PEC: b.poli@epap.conafpec.it, Tel. 050 46 430, Fax 050 46 430, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) - Frazione San Romano - Strada Provinciale Palaiese

In Comune di Montopoli in Val d'Arno, a circa 800 metri dal centro abitato della frazione San Romano - in fregio alla Strada Provinciale Palaiese, l'intera piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo leggermente declive di forma irregolare, a varia coltura, della complessiva superficie di mq 38.470=.

il primo sopralluogo è stato effettuato il 20 ottobre 2022, il secondo in data 11 novembre 2022, senza la presenza del custode.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Frazione San Romano - Strada Provinciale Palaiese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. - comma 2 (Rif. "1"), formalmente completa, è stata integrata con la visura catastale attuale (Rif. "11"). Sono state inoltre consultate le visure storiche catastali delle particelle pignorate (Riff. "8", "9" e "10").

Si fa presente che l'atto di compravendita Di Lella 11 maggio 2006 rep. 3276 è stato trascritto presso la conservatoria di Livorno il 1° giugno 2006 al n. 7242 di particolare e non il 1° giugno 2005 come riportato nella certificazione notarile (Rif. "1").

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

Confini: strada Provinciale Palaiese, strada vicinale della Lombarda, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ancora strada vicinale della Lombarda, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	38.470 mq	38.470 mq	1,00	38.470 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				38.470 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38.470 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le particelle 42 di mq 8.550, 595 di mq 16.930, 596 di mq 10.230 e 597 di mq 2.760 del fg 12 del Catasto Terreni di Monopoli in Val d'Arno non hanno subito variazioni nel ventennio anteriore al pignoramento e sono regolarmente intestate alla società pignorata (Riff. "8", "9", "10" e "11").

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
12	42				Seminativo	4	00.85.50 mq	13,25 €	17,66 €	
12	595				Seminativo arborato	3	01.69.30 mq	61,21 €	34,97 €	
12	596				Uliveto	3	01.02.30 mq	21,13 €	21,13 €	
12	597				Vigneto	1	00.27.60 mq	28,51 €	18,53 €	

Non si sono rilevate discrepanze fra le qualità di coltura assegnate dal catasto e quelle di fatto esistenti, ad eccezione di:

- la particella 596 è in parte uliveto (circa 3.000 mq) e in parte semantivo (circa 7.230);
- la particella 597 è seminativo e non più vigneto.

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra l'intestazione attuale del bene risultante dagli atti della Conservatoria e del Catasto e quella indicata nel verbale di pignoramento.

PATTI

Dalla certificazione notarile (Rif. "1") è emersa l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Di Lella il 22 luglio 2008 rep. 6119 trascritta a Livorno il giorno 23 successivo al n. 7673 di particolare (Rif. "7").

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Monopoli in Val d'Arno è emerso che l'atto unilaterale è scaduto e che, conseguentemente, anche tutti gli impegni assunti dalla società sono venuti meno.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i seminativi erano incolti e l'oliveto ancora presente era in stato di completo abbandono (Doc. "B").

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva (Rif. "1") depositata in atti non è emersa l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul terreno non insistono fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dall'indagine eseguita nella banca dati dell'anagrafe tributaria non è emersa l'esistenza di contratti di locazione o di cessione in godimento ad altro titolo stipulati dalla società esecutata (Doc. "D").



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Dalla certificazione notarile (Rif. "1"), dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno e dalle visure storiche catastali (Riff. "5", "8", "9" e "10") risulta quanto segue.

Al ventennio le particelle 42 di mq 8.550, 595 di mq 16.930, 596 di mq 10.230 e 597 di mq 2.760 del fg 12 del Catasto Terreni di Monopoli in Val d'Arno erano di proprietà delle signore **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/2 ciascuna, per essere loro pervenute in forza di atto compravendita De Crescenzo 18 marzo 1994 rep. 37570 trascritto a Livorno il giorno 22 successivo al n. 2256 di particolare.

Con atto di compravendita Di Lella 11 maggio 2006 rep. 3276 trascritto a Livorno il giorno 1° giugno 2006 al n. 7242 di particolare furono acquistate dalla società **** Omissis **** con sede in San Miniato (Rif. "6").

Con atto Casarosa 6 dicembre 2016 rep. 27858 registrato a San Miniato il 29 dicembre 2016 al n. 3581 la società **** Omissis **** è stata posta in liquidazione (Rif. "12").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nella certificazione notarile (rif. "1") e dalle visure eseguite dalla sottoscritta (Rif. "5") sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

•ipoteca volontaria iscritta a Livorno il giorno 1° giugno 2006 al n. 2961 di particolare in forza di atto di apertura di credito Di Lella del 11 maggio 2006 rep. 3280 a favore della **** Omissis **** (domicilio eletto non riportato nella certificazione notarile) e contro la **** Omissis **** per la complessiva somma di Euro 1.600.000,00=

•verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Unep del Tribunale di Pisa il 21 ottobre 2021 trascritto a Livorno il 3 dicembre 2021 al n. 15119 di particolare a favore della **** Omissis **** con sede in Milano.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione Urbanistica in corso di validità depositato in atti (Doc. "C") risulta che il terreno ricade nel Subsistema "B" della collina.



In particolare: le particelle 42, 595 e 596 sono classificate in parte come Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" e in parte come Aree boscate assimilabili alle zone "E" mentre la particella 597 è interamente classificata come Aree agricole miste assimilabili alle zone "E".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non insistono fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul terreno non insistono fabbricati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Frazione San Romano - Strada Provinciale Palaiese.

In Comune di Monopoli in Val d'Arno a circa 800 metri dal centro abitato della frazione San Romano, in fregio alla Strada Provinciale Palaiese, l'intera piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo collinare di forma irregolare, a varia coltura, della complessiva superficie di mq 38.470=.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 595, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 596, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 597, Qualità Vigneto

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

La stima del terreno destinato a seminativo è stata effettuata in forma di media ponderata dei prezzi di cinque compravendite avvenute tra il giugno 2019 e il luglio 2022 che hanno avuto per oggetto terreni ricadenti nello stesso foglio di mappa 12 del Comune di Montopoli in Val d'Arno.

Nella seguente tabella sono indicati, per ciascun atto, il nome del notaio rogante, la data di stipula e il numero di repertorio, nonché il numero particolare e l'anno di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno.

notaio	data atto	rep	trascr	Comune	fg	mappale	prezzo	superficie	€/mq
Dami	24/06/19	3512	7786/2019	Montopoli in V.A.	13	varie	5.550,00	7.130	
Ruta	09/12/19	142224	4036/2019	Montopoli in V.A.	12	varie	6.000,00	1.665	
Anzellotti	20/12/19	4880	160/2020	Montopoli in V.A.	12	60-574-1173	5.000,00	3.967	
Nencioni	14/09/21	15052	2331/2021	Montopoli in V.A.	12	1153-1183	16.000,00	5.144	
Di Lella	14/07/22	22758	9472/2022	Montopoli in V.A.	12	varie	7.500,00	7.560	
				seminativi			40.050,00	25.466	1,57

Il risultante valore medio ponderato è pari a €/mq 1,57 =.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche del terreno oggetto di stima (vicinanza al centro abitato di San Romano, fronte di circa 180 m lungo la strada Provinciale Palaiese, leggero declive, ma anche dello



stato di estremo abbandono e degrado dell'oliveto) si ritiene equo applicare a tutta l'estensione del terreno il valore medio ponderato di €/mq 1,57 individuato per il seminativo.

E pertanto:

$$\text{mq } 38.470 \times \text{€/mq } 1,57 = \text{€ } 60.397,90=$$

che si arrotondano a **Euro 60.000,00=(sessantamila/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.

Pisa, li 28/11/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Agr. Poli Barbara



ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto della mappa catastale e foglio di mappa intero
- Doc. "B" Documentazione fotografica
- Doc. "C" Certificato di Destinazione Urbanistica
- Doc. "D" Comunicazione Agenzia Entrate
- Doc. "F" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U.
NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI**Documentazione depositata dal creditore procedente:**

- Rif. "1" Certificazione notarile sostitutiva
- Rif. "2" Nota di trascrizione n. 15119 dell'atto di pignoramento
- Rif. "3" Estratto di mappa
- Rif. "4" Certificato di Destinazione Urbanistica

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "5" Ispezione ipotecaria a carico di Lungavalle SRL
- Rif. "6" Visura titolo atto compravendita Di Lella 11/5/2006 trascrizione 7242/2006
- Rif. "7" Visura nota trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio n. 7673/2008

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "8" Visura storica del Catasto Terreni fg 12 particella 595
- Rif. "9" Visura storica del Catasto Terreni fg 12 particella 596
- Rif. "10" Visura storica del Catasto Terreni fg 12 particella 597
- Rif. "11" Visura attuale per soggetto

Altri documenti consultati

- Rif. "12" Visura presso la C.C.I.A.A.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Frazione San Romano - Strada Provinciale Palaiese
In Comune di Monopoli in Val d'Arno, a circa 800 metri dal centro abitato della frazione San Romano - in fregio alla Strada Provinciale Palaiese, l'intera piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo collinare di forma irregolare, a varia coltura, della complessiva superficie di mq 38.470=.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 595, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 596, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 597, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione Urbanistica in corso di validità depositato in atti risulta che il terreno ricade nel Subsistema "B" della collina. In particolare: le particelle 42, 595 e 596 sono classificate in parte come Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" e in parte come Aree boscate assimilabili alle zone "E" mentre la particella 597 è interamente classificata come Aree agricole miste assimilabili alle zone "E".

Prezzo base d'asta: € 60.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Frazione San Romano - Strada Provinciale Palaiese		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 595, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 596, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 597, Qualità Vigneto	Superficie	38.470,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i seminativi erano incolti e l'oliveto ancora presente in stato di completo abbandono.		
Descrizione:	In Comune di Monopoli in Val d'Arno, a circa 800 metri dal centro abitato della frazione San Romano - in fregio alla Strada Provinciale Palaiese, l'intera piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo collinare di forma irregolare, a varia coltura, della complessiva superficie di mq 38.470=.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

