

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino .....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	12



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni.....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni.....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni.....	17
Normativa urbanistica .....	18



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni	18
Regolarità edilizia	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni	19
Lotto 2	19
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Stima / Formazione lotti	23
<b>Lotto 1</b>	23
<b>Lotto 2</b>	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	29
<b>Lotto 1</b>	29
<b>Lotto 2</b>	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.584,84</b>	31
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.913,75</b>	32



All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Porzione sud di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello.

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.

Il fabbricato di cui fa parte la presente porzione è raggiungibile da strada privata in terra battuta in pessime condizioni di manutenzione, con tratti invasi da frane di terra e detriti.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Porzione nord di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello, oltre altra porzione seminterrata.

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.

Il fabbricato di cui fa parte la presente porzione è raggiungibile da strada privata in terra battuta in pessime condizioni di manutenzione, con tratti invasi da frane di terra e detriti.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI**

Terreno agricolo posto in prossimità del fabbricato oggetto di esecuzione, ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale. Sul terreno vi è il tratto di strada privata che si collega con la strada pubblica Via Lipe.

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.

La strada privata che insiste sul terreno e che funge da accesso al fabbricato oggetto di esecuzione è in terra battuta in pessime condizioni di manutenzione, con tratti invasi da frane di terra e detriti.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA LUCIA, LOCALITÀ MUNGHERINO**

Terreno agricolo ubicato in comune di Larciano, in località Mungherino, lungo Via Santa Lucia, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale.

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 1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

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)

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

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 separazione legale dei beni.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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



CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

terreno agricolo di proprietà dell'esecutato su più lati, altra unità immobiliare oggetto della esecuzione, fosso di Cagnano, s.s.a.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

terreno agricolo di proprietà dell'esecutato su più lati, altra unità immobiliare oggetto della esecuzione, fosso di Cagnano, s.s.a.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

fabbricato oggetto di esecuzione, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fosso di Cagnano, s.s.a.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,60 mq	75,20 mq	1	75,20 mq	2,48 m	terra
abitazione	51,60 mq	70,70 mq	1	70,70 mq	2,70 m	primo
Locale di sgombero e fienile	36,10 mq	44,00 mq	0,5	22,00 mq	2,55 m	terra
soppalco fienile	17,20 mq	20,60 mq	0,25	5,15 mq	2,15 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'altezza interna del piano terra e del piano primo varia a seconda dei vari locali, è indicata l'altezza media. Date le condizioni di conservazione e manutenzione non è stato possibile eseguire il rilievo interno del fabbricato, pertanto dimensioni ed altezze sono state ricavate dalle planimetrie catastali attualmente in visura ed allegate alla presente relazione.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di sgombero	14,09 mq	18,49 mq	0,5	9,24 mq	2,23 m	seminterrato
porcile e stalla	26,86 mq	36,46 mq	0,2	7,29 mq	1,50 m	seminterrato
abitazione	47,20 mq	63,20 mq	1	63,20 mq	2,80 m	terra
abitazione	15,64 mq	22,44 mq	1	22,44 mq	2,55 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna dei piani varia a seconda dei vari locali ed è indicata l'altezza media. Date le condizioni di conservazione e manutenzione non è stato possibile eseguire il rilievo interno del fabbricato, pertanto dimensioni ed altezze sono state ricavate dalle planimetrie catastali attualmente in visura ed allegate alla presente relazione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo particella 77	1150,00 mq	1150,00 mq	1	1150,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo particella 78	1040,00 mq	1040,00 mq	1	1040,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo particella 79	15110,00 mq	15110,00 mq	1	15110,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo particella 146	1640,00 mq	1640,00 mq	1	1640,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18940,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18940,00 mq</b>		

Trattasi di terreno agricolo in prossimità del fabbricato oggetto di esecuzione, catastalmente con colture varie ma in realtà non coltivato ed invaso da vegetazione boschiva spontanea.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2004 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 75, Sub. 1 Categoria A4 Graffato 76
Dal 04/03/2004 al 14/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 75, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 460,94 Piano T-1
Dal 14/05/2004 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 75, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 460,94 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2004 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 75, Sub. 1 Categoria A4 Graffato 76
Dal 04/03/2004 al 14/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 75, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 271,14 Piano S1 - T - 1
Dal 14/05/2004 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 75, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5

		Superficie catastale 95 mq Rendita € 271,14 Piano S1-T-1
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 12/02/2004	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 4, Part. 77 - 78 - 79 - 146 Qualità bosco ceduo (part. 77 e 146) - incolto produttivo Superficie (ha are ca) 18940 Reddito dominicale € 56,18 Reddito agrario € 74,87
Dal 12/02/2004 al 14/05/2004	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 4, Part. 77 - 78 - 79 - 146 Qualità bosco ceduo (part. 77 e 146) - incolto produttivo Superficie (ha are ca) 18940 Reddito dominicale € 56,18 Reddito agrario € 74,87
Dal 14/05/2004 al 04/11/2024	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 4, Part. 77 - 78 - 79 - 146 Qualità bosco ceduo (part. 77 e 146) - incolto produttivo Superficie (ha are ca) 18940 Reddito dominicale € 56,18 Reddito agrario € 74,87

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	75	2		A4	2	8,5	147 mq	460,94 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale perché il fabbricato è in precarie condizioni di conservazione, con parti semidirute e con pericolosità di crolli ulteriori

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	75	3		A4	2	5	95 mq	271,14 €	S1-T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale perché il fabbricato è in precarie condizioni di conservazione, con parti semidirute e con pericolo di crolli ulteriori

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

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	
4	77				Bosco ceduo	3	1150 mq	0,42 €	0,18 €		
4	78				Incolto produttivo	U	1040 mq	0,11 €	0,05 €		
4	79				Seminativo arborato	3	15110 mq	54,63 €	74,13 €		
4	146				Bosco ceduo	2	1640 mq	1,02 €	0,51 €		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno agricolo è invaso da vegetazione boschiva spontanea

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Il fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare, è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con porzioni semidirute e crollate, con pericolo di crollo di ulteriori parti.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare, è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con porzioni semidirute e crollate, con pericolo di crollo di ulteriori parti.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

Il terreno agricolo non è coltivato ed è invaso da vegetazione boschiva spontanea

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Resede comune circostante il fabbricato, catastalmente distinto dal mappale 76.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Resede comune circostante il fabbricato, catastalmente distinto dal mappale 76.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Il fabbricato ha struttura portante muraria in pietra facciavista, i solai in struttura lignea in gran parte crollati, il tetto con struttura il legno parzialmente crollato ed in parte con pannelli ondulati in eternit. L'edificio, fortemente degradato, è sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato ha struttura portante muraria in pietra facciavista, i solai in struttura lignea in gran parte crollati, il tetto con struttura il legno parzialmente crollato ed in parte con pannelli ondulati in eternit. L'edificio, fortemente degradato, è sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

L'immobile è in condizioni di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

L'immobile risulta libero

L'immobile è in condizioni di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

L'immobile risulta libero

Il terreno appare libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2004 al 04/11/2024	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Calamari	14/05/2004	41917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. Pistoia	11/06/2004	5943-5944	3753-3754	
		<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:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto Notaio Calamari, rogato a Pistoia il 14/05/2004, repertorio 41917 raccolta 7504 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava la piena proprietà dei beni dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, venditori ciascuno per la propria quota di proprietà loro spettante.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>11/06/2004</b> al <b>04/11/2024</b>	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcello Calamari	14/05/2004	41917	7504
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Pistoia	11/06/2004	5943-5944	3753-3754
		<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:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto Notaio Calamari, rogato a Pistoia il 14/05/2004, repertorio 41917 raccolta 7504, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava la piena proprietà dei beni dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, venditori ciascuno per la

propria quota di proprietà loro spettante.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2004 al 04/11/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcello Calamari	14/05/2004	41917	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Pistoia	11/06/2004	5943-5944	3753-3754
		<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:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto Notaio Calamari, rogato a Pistoia il 14/05/2004, repertorio 41917. raccolta 7504 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava la piena proprietà dei beni dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, venditori ciascuno per la propria quota di proprietà loro spettante.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 30/05/2019  
Reg. gen. 4396 - Reg. part. 2961  
Quota: 1/1



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

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 12/07/2024  
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 4679  
Quota: 1/1

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 30/05/2019  
Reg. gen. 4396 - Reg. part. 2961  
Quota: 1/1

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

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 12/07/2024  
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 4679  
Quota: 1/1

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 12/07/2024  
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 4679  
Quota: 1/1

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

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in zona E2-"Sistema della collina arborata", di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è inserito nel censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Storico e più precisamente nella scheda n. 46, dalla quale risulta che lo stesso è classificato come "Edificio degradati e diruti - art. 28.6 delle NTA" e che non sono stati rilevati elementi di valore e non sono state disposte prescrizioni particolari.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in zona E2-"Sistema della collina arborata", di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è inserito nel censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Storico e più precisamente nella scheda n. 46, dalla quale risulta che lo stesso è classificato come "Edificio degradati e diruti - art. 28.6 delle NTA" e che non sono stati rilevati elementi di valore e non sono state disposte prescrizioni particolari.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI**

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in zona E2-"Sistema della collina arborata", di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALTÀ CASE BARNI, 218/A, PIANO T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche condotte non sono state reperite pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di stima.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vista l'assenza di pratiche edilizie non è possibile verificare la conformità edilizia tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942, vista la sua presenza già nell'ottocentesco Catasto Leopoldino.

Il fabbricato è sprovvisto di ogni impianto tecnologico.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI, 218/B, PIANO S1-T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche condotte non sono state reperite pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di stima.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vista l'assenza di pratiche edilizie non è possibile verificare la conformità edilizia tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942, vista la sua presenza già nell'ottocentesco Catasto Leopoldino.

Il fabbricato è sprovvisto di ogni impianto tecnologico.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE BARNI**

Dalle ricerche condotte non sono state reperite pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di stima.

## **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino

## 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 separazione legale dei beni.

## CONFINI

Via Santa Lucia, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo particella 741	8325,00 mq	8325,00 mq	1	8325,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8325,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8325,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno agricolo in località Mugherino, catastalmente con coltura seminativo ma in realtà non coltivato ed invaso da vegetazione boschiva spontanea.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>10/06/1993</b> al <b>11/03/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8860 Reddito dominicale € 11,44 Reddito agrario € 13,73
Dal <b>11/03/1999</b> al <b>30/11/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8860 Reddito dominicale € 11,44 Reddito agrario € 13,73
Dal <b>30/11/2004</b> al <b>06/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 741 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8325 Reddito dominicale € 10,75 Reddito agrario € 12,90

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## 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
4	741				Seminativo	4	8325 mq	10,75 €	12,9 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno agricolo è invaso da vegetazione boschiva spontanea

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno agricolo non è coltivato ed è invaso da vegetazione boschiva spontanea

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno appare libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1999 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	11/03/1999	9540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pistoia	02/04/1999	2660	1848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Con atto Notaio Mantellassi, rogato a Monsummano terme il 11/03/1999, repertorio 9540 raccolta ..... l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava la piena proprietà del bene dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, venditori ciascuno per la propria quota di proprietà di 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 12/07/2024

## NORMATIVA URBANISTICA

In Comune di Larciano è vigente il regolamento urbanistico ed in regime di salvaguardia il Piano Operativo adottato con deliberazione consiglio comunale n. 34 del 3 luglio 2023.

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente RU, in zona EA1-"aree prevalentemente boscate dei crinali", di cui all'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU, mentre ai sensi del PO adottato ricade in area "E2 - Collina arborata del Montalbano" di cui all'art. 41 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

Il terreno ricade in vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923, oltre che in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera G) del D.Lgs. 42/2004

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si sono formati due lotti, in ragione della loro dislocazione.

Nel lotto 1 si sono inseriti fabbricato e i limitrofi terreni agricoli in comune di Serravalle.

Nel lotto 2 si è inserito il solo terreno agricolo in Comune di Larciano.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1  
Porzione sud di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 75, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 43.313,55  
Data la mancanza di beni comparabili e quindi l'impossibilità di eseguire la stima con metodo comparativo, per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il metodo per costo di costruzione deprezzato.  
La stima è dettagliata nell'allegato G al quale si fa pieno riferimento.
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1  
Porzione nord di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello, oltre altra porzione seminterrata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 75, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.536,29

Data la mancanza di beni comparabili e quindi l'impossibilità di eseguire la stima con metodo comparativo, per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il metodo per costo di costruzione deprezzato.

La stima è dettagliata nell'allegato G al quale si fa pieno riferimento.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni

Terreno agricolo posto in prossimità del fabbricato oggetto di esecuzione, ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale. Sul terreno vi è il tratto di strada privata che si collega con la strada pubblica Via Lipe.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 78, Qualità Incolto produttivo - Fg. 4, Part. 79, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 146, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 4.735,00

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Serravalle Pistoiese per la destinazione bosco ceduo (coltura che ad oggi è estesa a tutte le particelle, ancorchè con diversa coltura censita catastalmente), fornisce un range che va dal valore minimo di 1.300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.

Su detti valori si operano le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che influiscono sul valore sono legate alla giacitura, all'acclività, alla tipologia di conduzione, all'esposizione ed all'accessibilità del terreno.

Considerato quanto sopra, fatte salve le disposizioni comunali e sovracomunali, si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 2500 per ettaro (€/mq 0,25).

Il terreno agricolo ha pertanto un valore totale di € 4735,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T- 1	173,05 mq	250,30 €/mq	€ 43.313,55	100,00%	€ 43.313,55
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1	102,17 mq	279,30 €/mq	€ 28.536,29	100,00%	€ 28.536,29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni	18940,00 mq	0,25 €/mq	€ 4.735,00	100,00%	€ 4.735,00
Valore di stima:					€ 76.584,84

Valore di stima: € 76.584,84



Data la mancanza di beni comparabili e quindi l'impossibilità di eseguire la stima con metodo comparativo, per la valutazione del fabbricato è stato adottato il metodo per costo di costruzione deprezzato.

La stima del fabbricato è dettagliata nell'allegato G al quale si fa pieno riferimento.

Per la stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, correggendo poi il valore medio in base alle caratteristiche del bene oggetto di esecuzione.

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino  
Terreno agricolo ubicato in comune di Larciano, in località Mungherino, lungo Via Santa Lucia, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 741, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.913,75

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Larciano per la destinazione bosco ceduo (coltura che ad oggi è estesa a tutto il terreno, ancorchè con diversa coltura censita catastalmente), fornisce un range che va dal valore minimo di 1.300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.

Su detti valori si operano le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che influiscono sul valore sono legate alla giacitura, all'acclività, alla tipologia di conduzione, all'esposizione ed all'accessibilità del terreno.

Considerato quanto sopra, fatte salve le disposizioni comunali e sovracomunali, si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 3500 per ettaro (€/mq 0,35).

Il terreno agricolo ha pertanto un valore totale di € 2913,75,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino	8325,00 mq	0,35 €/mq	€ 2.913,75	100,00%	€ 2.913,75
Valore di stima:					€ 2.913,75

Valore di stima: € 2.913,75

**Valore finale di stima: € 2.913,75**

Per la stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, correggendo poi il valore medio in base alle caratteristiche del bene oggetto di esecuzione.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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.

Pistoia, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Scartabelli Simone

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 vista aerea Google Maps beni Serravalle
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 vista aerea Google Maps bene Larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All B1 estratto mappa catastale serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All B2 estratto mappa catastale larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto PO vigente serravalle

- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 Legenda 1 PO vigente serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 Legenda 2 PO vigente serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 estratto class storica PO vigente serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C5 scheda class storica PO vigente serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C6 estratto RU larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C7 legenda RU larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C8 estratto PO adottato larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C9 legenda PO adottato larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C10 estratto PO adottato vincoli larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C11 legenda PO adottato vincoli larciano
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura catastale storica 75 s2 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura catastale storica 75 s3 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 visura catastale storica 76 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 visura catastale storica 77 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D5 visura catastale storica 78 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D6 visura catastale storica 79 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D7 visura catastale storica 146 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D8 elab planimetrico serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D9 elenco subalterni serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D10 planimetria catastale 75 sub 2 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D11 planimetria catastale 75 sub 3 serravalle
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D12 visura catastale storica part 741 larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E1 nota trascrizione 3754-2004 atto acquisto serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E2 atto acquisto notaio Calamari serravalle
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E3 nota trascrizione 1848-99 atto acquisto larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 atto acquisto notaio Mantellassi larciano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 nota trascrizione 2961-2019 pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota 4679-2024 pignoramento
- ✓ N° 1 Foto - All F1 planimetria punti di scatto foto fabbricato
- ✓ N° 1 Foto - All F2 documentazione fotografica serravalle





✓ N° 1 Foto - All F3 documentazione fotografica Iarciano

✓ N° 1 Altri allegati - All G stima fabbricato serravalle



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1  
Porzione sud di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 75, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in zona E2-"Sistema della collina arborata", di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è inserito nel censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Storico e più precisamente nella scheda n. 46, dalla quale risulta che lo stesso è classificato come "Edificio degradati e diruti - art. 28.6 delle NTA" e che non sono stati rilevati elementi di valore e non sono state disposte prescrizioni particolari.
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1  
Porzione nord di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello, oltre altra porzione seminterrata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 75, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in zona E2-"Sistema della collina arborata", di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è inserito nel censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Storico e più precisamente nella scheda n. 46, dalla quale risulta che lo stesso è classificato come "Edificio degradati e diruti - art. 28.6 delle NTA" e che non sono stati rilevati elementi di valore e non sono state disposte prescrizioni particolari.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni  
Terreno agricolo posto in prossimità del fabbricato oggetto di esecuzione, ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale. Sul terreno vi è il tratto di strada privata che si collega con la strada pubblica Via Lipe.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 78, Qualità Incolto produttivo - Fg. 4, Part. 79, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 146, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in zona E2-"Sistema della collina arborata", di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 76.584,84**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino  
Terreno agricolo ubicato in comune di Larciano, in località Mungherino, lungo Via Santa Lucia, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 741, Qualità Seminativo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In Comune di Larciano è vigente il regolamento urbanistico ed in regime di salvaguardia il Piano Operativo adottato con deliberazione consiglio comunale n. 34 del 3 luglio 2023. Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente RU, in zona EA1-"aree prevalentemente boscate dei crinali", di cui all'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU, mentre ai sensi del PO adottato ricade in area "E2 - Collina arborata del Montalbano" di cui all'art. 41 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del PO. Il terreno ricade in vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923, oltre che in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera G) del D.Lgs. 42/2004

**Prezzo base d'asta: € 2.913,75**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.584,84**

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/A, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 75, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	173,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare, è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con porzioni semidirute e crollate, con pericolo di crollo di ulteriori parti.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione sud di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni, 218/B, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 75, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	102,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare, è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con porzioni semidirute e crollate, con pericolo di crollo di ulteriori parti.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione nord di fabbricato di tipo rurale ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, in stato di abbandono, con porzioni crollate o semidirute, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su unico livello, oltre altra porzione seminterrata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Terreno	
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - località Case Barni

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 4, Part. 78, Qualità Incolto produttivo - Fg. 4, Part. 79, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 146, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	18940,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo non è coltivato ed è invaso da vegetazione boschiva spontanea		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo posto in prossimità del fabbricato oggetto di esecuzione, ubicato a Serravalle Pistoiese, in località Case Barni, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale. Sul terreno vi è il tratto di strada privata che si collega con la strada pubblica Via Lipe.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.913,75

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Lucia, località Mungherino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 741, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	8325,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo non è coltivato ed è invaso da vegetazione boschiva spontanea		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo ubicato in comune di Larciano, in località Mungherino, lungo Via Santa Lucia, non coltivato e invaso da vegetazione boschiva naturale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		