

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cozza Franco Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.220,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 16/01/2024, il sottoscritto Geom. Cozza Franco Francesco, con studio in Via Luigi Galvani, 17 - 51100 - Pistoia (PT), email francocozzageometra@gmail.com, PEC franco.cozza@geopec.it, Tel. 0573 21011, Fax 0573 21011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pescia (PT) - Via Provinciale Lucchese S.R. 435 località Ponte all' Abate

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare e conformazione pianeggiante avente accesso attualmente da una traversa di Via Lucchese interposta tra l' edificio al civico 126 e l' edificio al civico 130, e da questa attraverso la particella 227 di altra proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del bene in oggetto. Il terreno si trova in zona residenziale di recente formazione, tra i centri di Pescia e di Collodi, servita da strada regionale S.R. 435 con traffico spesso intenso. Si riscontra la difficoltà di parcheggio in quanto la S.R. 435 in quel tratto risulta diritta e senza spazi laterali o banchine per la sosta, con recinzioni di proprietà private realizzate direttamente sul fronte strada.

Il terreno risulta parzialmente recintato sul lato nord-est e sul lato sud-est mediante delimitazione precaria con paletti in legno infissi al suolo e rete metallica.

Attualmente il fondo risulta intercluso, accessibile solamente dalla Via Vicinale delle Marzalle e dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo "per scopi puramente agricoli".

Ad oggi infatti non è più possibile, o quanto meno risulta alquanto complicato e oneroso, realizzare il ponte per l' attraversamento sul Torrente Dogana, previsto nel Permesso di costruire n. 12/2008, in quanto l' innesto sulla Via Lucchese risulterebbe alquanto pericoloso. Inoltre appare problematico ottenere anche l' Autorizzazione Idraulica da parte della Regione Toscana sul torrente.

Pertanto dovrà essere realizzata una strada di accesso dalle vicine villette edificate sulla particella 227.

Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali.

CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO.

La vendita del bene 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pescia (PT) - Via Provinciale Lucchese S.R. 435 località Ponte all' Abate

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

Il terreno confina con: Torrente Fosso della Dogana, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	980,00 mq	980,00 mq	1	980,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				980,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 22/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 22/07/1982 al 23/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 23/03/1984 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 26/11/2001 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 26/11/2001 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 31/07/2003 al 08/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 08/09/2003 al 10/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 244 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 10/06/2008 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 28/10/2008 al 01/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344

		Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62
Dal 26/11/2011 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 344 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 9,62

La particella 344 deriva dalla particella 227 di impianto del Catasto Terreni

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
83	344				Seminativo arborato irriguo	2	00.09.80 mq	10,12 €	9,62 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In relazione ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nel sottosuolo del terreno in oggetto;
- non sono state eseguite riconfinazioni;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

Nel Piano Operativo del Comune di Pescia tavola grafica 02D il corso d'acqua denominato "Fosso della Dogana" risulta rappresentato erroneamente come se attraversasse il terreno oggetto della presente perizia. In realtà l'esatto corso del torrente è correttamente rappresentato nelle mappe catastali e lambisce il solo confine sud-

ovest del terreno (lato Via Lucchese) e nessun corso d' acqua, gora o altro attraversa attualmente e superficialmente l' immobile. Sono fatti salvi eventuali corsi d' acqua interrati e/o intubati posti nel sottosuolo.

Il fondo risulta accessibile solamente dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo.

Attualmente però l' attraversamento dal torrente denominato "Fosso della Dogana" fino a raggiungere la Via Provinciale Lucchese non è realizzabile o quanto meno improbabile e particolarmente oneroso, in quanto l' innesto diretto sulla Via Lucchese risulterebbe pericoloso ai fini delle nuove disposizioni del Codice della Strada e lo stesso attraversamento del Fosso della Dogana dovrebbe essere autorizzato, ad oggi, dalla Regione Toscana, con scarse possibilità di ottenimento del nulla osta.

Quindi l' accesso dal mappale 227 del foglio 83 previsto "per scopi puramente agricoli" DOVRA' ESSERE ESTESO ALL' UTILIZZO RESIDENZIALE altrimenti sarebbe compromessa la potenzialità edificatoria del lotto.

Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali.

CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, PROBABILMENTE NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO PER MANCANZA DI UN IDONEO ACCESSO.

PATTI

Nulla da segnalare.



STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto e non utilizzato, salvo per la sosta non autorizzata di alcune autovetture appartenenti ai proprietari delle villette confinanti poste sul retro.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano beni comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto ai rogiti del Dott. Lenzi Raffaele in data 10/06/2008 rep. 53086, trascritto a Pescia il 26/06/2008 al n. 2015 di registro particolare veniva costituita, a favore del terreno in oggetto, servitù di distanza dal confinante complesso residenziale rappresentato in foglio 83 mappali 227 sub. 71 e 227 sub. 72, con la possibilità di costruire e mantenere un fabbricato sul fondo dominante ad una distanza dal confine col fondo servente inferiore a quella prevista dal P.R.G. e Regolamenti Edilizi del Comune di Pescia in quanto derogabili, e precisamente ad una distanza da detto confine non inferiore a ml 4,00 trovandosi il fabbricato edificato sul fondo servente ad una distanza di ml 6,00 dal confine. Veniva inoltre data al fondo dominante la possibilità di



costruire e mantenere la rampa di accesso alle autorimesse al piano interrato lungo la linea di confine col fondo servente.

Con lo stesso atto rogante Dott. Lenzi Raffaele in data 10/06/2008 rep. 53084, trascritto a Pescia il 26/06/2008 al n. 2013 di registro particolare si specificava che l' accesso al terreno in oggetto era consentito dalla Strada Vicinale delle Marzalle, attraversando il terreno limitrofo di proprietà di terzi rappresentato dal foglio 83 mappale 227 (in atto erroneamente indicato mappale 277), "per scopi puramente agricoli".

Inoltre nell' atto di provenienza alla **** Omissis **** rogante Dott. Lenzi Raffaele del 08/09/2003 rep. 38737 trascritto a Pescia il 12/09/2003 al n. 3069 (vedi copia allegata) si dichiarava:

"Dichiara la parte venditrice, e la parte acquirente prende atto, che l' accesso al terreno compravenduto è da sempre avvenuto dalla strada vicinale delle Marzalle, attraversando il terreno di proprietà di terzi rappresentato dal mappale 227 (erroneamente indicato 277) del foglio di mappa 83, per scopi puramente agricoli, non garantendo pertanto che tale accesso possa essere esercitato per l' edificazione nè per accedere ai futuri costruendi fabbricati che dovessero essere realizzati sul terreno compravenduto".

Con nulla osta n. 566 del 13/10/2003 per passo carrabile rilasciato dalla Provincia di Pistoia era stato autorizzato l' accesso diretto dalla Via Lucchese, attraversando il torrente denominato "Fosso della Dogana" previa autorizzazione idraulica pratica 355P del 23/06/2003 rilasciata dal Servizio Difesa del Suolo e Demanio idrico della Provincia di Pistoia e successivi rinnovi descritti nel capitolo "regolarità urbanistica".

Per tale attraversamento era stato inoltre rilasciato Permesso di Costruire n. 12 del 21/05/2008.

Dette opere non sono mai state realizzate e pertanto tutte le autorizzazioni sono decadute.

Attualmente però l' attraversamento dal torrente denominato "Fosso della Dogana" fino a raggiungere la Via Provinciale Lucchese non è realizzabile o quanto meno improbabile e particolarmente oneroso, in quanto l' innesto diretto sulla Via Lucchese risulterebbe pericoloso ai fini delle nuove disposizioni del Codice della Strada e lo stesso attraversamento del Fosso della Dogana dovrebbe essere autorizzato, ad oggi, dalla Regione Toscana, con scarse possibilità di ottenimento del nulla osta.

Quindi l' accesso dal mappale 227 del foglio 83 previsto "per scopi puramente agricoli" DOVRA' ESSERE ESTESO ALL' UTILIZZO RESIDENZIALE altrimenti sarebbe compromessa la potenzialità edificatoria del lotto.

Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali.

CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, PROBABILMENTE NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO PER MANCANZA DI UN IDONEO ACCESSO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nulla da segnalare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il terreno risulta attualmente occupato parzialmente da autovetture in sosta, appartenenti ai proprietari del complesso residenziale individuato dal mappale 227 del foglio 83.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/2003 al 10/06/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	08/09/2003	38737	19857
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	12/09/2003	4940	3069
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/06/2008 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Costituzione servitù di distanza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	10/06/2008	53086	29504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	26/06/2008	3480	2015
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/06/2008 al 28/10/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	10/06/2008	53084	29502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	26/06/2008	3478	2013
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/10/2008 al 22/11/2009	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	28/10/2008	53725	29941
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	29/10/2008	5777	3380
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2009 al 01/07/2015	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	22/11/2009	56004	31610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	07/01/2010	62	46
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Morgigni Bruno	01/07/2015	82917	14859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	06/07/2015	2382	1676
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si riscontra la trascrizione del verbale di pignoramento in data 27/02/2024 n. 784 di registro particolare, in rettifica del verbale di pignoramento trascritto il 09/01/2024 al n. 108 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/06/2008
Reg. gen. 3481 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
Importo: € 1.350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Dott. Lenzi Raffaele
Data: 10/06/2008
N° repertorio: 53087
N° raccolta: 29505

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 09/01/2024
Reg. gen. 137 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità trascritta su bene erroneamente indicato in CATASTO FABBRICATI anziché in CATASTO TERRENI, rettificata con nota di trascrizione n. 784 del 27/02/2024
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 27/02/2024
Reg. gen. 1186 - Reg. part. 784
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In rettifica della precedente trascrizione n. 108 del 09/01/2024



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in tessuto classificato dal Piano Operativo del Comune di Pescia come : B1 art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, come risulta dall' allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2024. Non si riscontra la presenza di vincoli.



NOTA: Nel Piano Operativo del Comune di Pescia tavola grafica 02D il corso d' acqua denominato "Fosso della Dogana" risulta rappresentato erroneamente come se attraversasse il terreno oggetto della presente perizia. In realtà l' esatto corso del torrente è correttamente rappresentato nelle mappe catastali e lambisce il solo confine sud-ovest del terreno (lato Via Lucchese) e nessun corso d' acqua, gora o altro attraversa attualmente e superficialmente l' immobile. Sono fatti salvi eventuali corsi d' acqua interrati e/o intubati posti nel sottosuolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il terreno in oggetto è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 35/2010 del 09/12/2010 per la realizzazione di complesso residenziale per complessive 8 unità abitative.

Precedentemente erano stati rilasciati:

-per l' attraversamento carrabile del Rio della Dogana è stato rilasciato dal Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia pratica n. 355P autorizzazione n. 88071 del 23/06/2003 rinnovato con proroga del 12/02/2008 prot. 25431, e successiva voltura e ulteriore rinnovo prot. 24192 del 17/02/2010; ai soli fini idraulici è stata rilasciata dalla Provincia di Pistoia Dipartimento Ambiente e Difesa del Suolo - Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico, autorizzazione prot. 0107495 del 22/07/2010 per la formazione di passo carrabile sul "Rio della Dogana";

-per la realizzazione di un ponte carrabile in cemento armato per l' attraversamento del torrente "Rio della Dogana" è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 12 del 21/05/2008;

-per l' accesso carrabile dalla Strada Provinciale Lucchese è stato rilasciato dalla Provincia di Pistoia, servizio viabilità e infrastrutture, il nulla osta n. 566 del 13/10/2003 rinnovato con nulla osta n. 367 del 11/10/2010;

-Autorizzazione A.O. trasporti e infrastrutture viarie del Comune di Pescia alla "apertura di passo carrabile" prot. 29996 del 06/12/2010;

Tutti gli atti amministrativi e le abilitazioni di cui sopra sono decaduti per omessa realizzazione delle opere autorizzate.

Sul terreno in oggetto è presente una tettoia in struttura lignea e copertura in tessuto ombreggiante, da rimuovere ma che non costituisce struttura rilevante ai fini urbanistici ed edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pescia (PT) - Via Provinciale Lucchese S.R. 435 località Ponte all' Abate

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare e conformazione pianeggiante avente accesso attualmente da una traversa di Via Lucchese interposta tra l' edificio al civico 126 e l' edificio al civico 130, e da questa attraverso la particella 227 di altra proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del bene in oggetto. Il terreno si trova in zona residenziale di recente formazione, tra i centri di Pescia e di Collodi, servita da strada regionale S.R. 435 con traffico spesso intenso. Si riscontra la difficoltà di parcheggio in quanto la S.R. 435 in quel tratto risulta diritta e senza spazi laterali o banchine per la sosta, con recinzioni di proprietà private realizzate direttamente sul fronte strada. Il terreno risulta parzialmente recintato sul lato nord-est e sul lato sud-est mediante delimitazione precaria con paletti in legno infissi al suolo e rete metallica. Attualmente il fondo risulta intercluso, accessibile solamente dalla Via Vicinale delle Marzalle e dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo "per scopi puramente agricoli". Ad oggi infatti non è più possibile, o quanto meno risulta alquanto complicato e oneroso, realizzare il ponte per l' attraversamento sul Torrente Dogana, previsto nel Permesso di costruire n. 12/2008, in quanto l' innesto sulla Via Lucchese risulterebbe alquanto pericoloso. Inoltre appare problematico ottenere anche l'Autorizzazione Idraulica da parte della Regione Toscana sul torrente. Pertanto dovrà essere realizzata una strada di accesso dalle vicine villette edificate sulla particella 227. Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali. CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 344, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 55.800,00

Nel caso in esame non è consigliabile effettuare la stima del valore di mercato con metodi sintetici, cioè per comparazione dei prezzi di mercato (Expertise) o mediante il coefficiente di incidenza percentuale dell' area, e neppure con metodi di confronto di mercato più approfonditi come l' M.C.A. (market comparison approach) in quanto non esistono compravendite recenti di immobili comparabili posti nello stesso segmento di mercato del nostro soggetto.

Pertanto nel nostro caso il metodo di stima più attendibile per determinare il valore di mercato dell'

area fabbricativa è quello cosiddetto "VALORE DI TRASFORMAZIONE".

Esso si basa sulla determinazione del valore dell' opera finita a seguito della trasformazione urbanistica dell' area, detratto dei costi di realizzazione.

La differenza costituisce il valore dell' area (valore residuo).

Il principio su cui si basa la formula è il seguente: il valore di mercato di un' area fabbricabile risulta dal valore di mercato del fabbricato diminuito dei costi di costruzione comprensivi di interessi e dell' utile di impresa, scontando all' attualità tale differenza in relazione alla durata della trasformazione e cioè dei tempi di costruzione.

La stima è analiticamente determinata nella allegata Relazione estimativa.

Il valore del terreno edificabile è stato quantificato in € 55.800,00.

E' fatta salva la riserva precedentemente individuata e relativa all' ottenimento del diritto di passo attraverso il complesso edilizio individuato dal mappale 227 del foglio 83.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Pescia (PT) - Via Provinciale Lucchese S.R. 435 località Ponte all' Abate	980,00 mq	56,76 €/mq	€ 55.800,00	100,00%	€ 55.800,00
				Valore di stima:	€ 55.800,00

Valore di stima: € 55.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.220,00

Il valore come sopra determinato è fortemente condizionato all' ottenimento del diritto di passo anche a fini residenziali e non solo a fini agricoli dal vicino complesso immobiliare rappresentato in foglio 83 mappale 227, oppure alla realizzazione di un ponte per l' attraversamento del "Rio della Dogana" e conseguente apertura di un accesso carrabile sulla Via Provinciale Lucchese, le cui autorizzazioni potrebbero non essere rilasciate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nel sottosuolo del terreno in oggetto;
- non sono state eseguite riconfinazioni;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all' accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

Nel Piano Operativo del Comune di Pescia tavola grafica 02D il corso d' acqua denominato "Fosso della Dogana" risulta rappresentato erroneamente come se attraversasse il terreno oggetto della presente perizia. In realtà l' esatto corso del torrente è correttamente rappresentato nelle mappe catastali e lambisce il solo confine sud-ovest del terreno (lato Via Lucchese) e nessun corso d' acqua, gora o altro attraversa attualmente e superficialmente l' immobile. Sono fatti salvi eventuali corsi d' acqua interrati e/o intubati posti nel sottosuolo.

Il fondo risulta accessibile solamente dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo.

Ad oggi infatti non è più possibile, o quanto meno risulta alquanto improbabile, realizzare l' attraversamento sul Torrente "Rio della Dogana", previsto nel Permesso di costruire 12/2008, in quanto l' innesto sulla Via Lucchese risulterebbe alquanto pericoloso. Inoltre appare problematico ottenere anche l' Autorizzazione Idraulica da parte della Regione Toscana sul torrente.

Pertanto dovrà essere realizzata una strada di accesso dalle vicine villette edificate sulla particella 227.

Quindi l' accesso dal mappale 227 del foglio 83 previsto "per scopi puramente agricoli" DOVRA' ESSERE ESTESO ALL' UTILIZZO RESIDENZIALE altrimenti sarebbe compromessa la potenzialità edificatoria del lotto.

Come descritto nel capitolo "servitù, censo, livello ed usi civici" nel titolo di acquisto trascritto a Pescia il 12/09/2003 al n. 3069, i venditori non garantivano l' ottenimento del passaggio da tale fondo per usi non agricoli.

Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali.

Tuttavia anche la possibilità di realizzazione dell' accesso dalla Via Provinciale Lucchese appare alquanto improbabile ed in ogni caso oneroso, per una spesa non inferiore ad € 60.000,00 a giudizio del sottoscritto.

CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, PROBABILMENTE NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO PER LA MANCANZA DI UN IDONEO ACCESSO, FATTA SALVA LA REALIZZAZIONE DELL' ACCESSO DALLA VIA PROVINCIALE LUCCHESE CON COSTRUZIONE DI PONTE IN CEMENTO ARMATO, OPERA NON FACILMENTE AUTORIZZABILE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE.

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 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cozza Franco Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione per immobile aggiornamento (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - trascrizione 46-2010 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - trascrizione 108-2024 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - trascrizione 699-2004 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - trascrizione 784-2024 (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - trascrizione 1889-2004 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - trascrizione 2013-2008 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - trascrizione 2015-2008 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - trascrizione 2887-2004 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - trascrizione 3069-2003 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - trascrizione 3380-2008 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - iscrizione 906-2008 (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 18 Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/02/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 20 Foto (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - piano operativo Pescia (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - relazione estimativa (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - comparabile A (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - comparabile B (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - comparabile C (Aggiornamento al 23/04/2024)



- ✓ N° 26 Altri allegati - permesso di costruire 35-2010 (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - tavola 1 (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 28 Tavola del progetto - tavola 2 (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 29 Tavola del progetto - tavola 2A (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 30 Tavola del progetto - tavola 3 (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 31 Tavola del progetto - progetto accesso carrabile e attraversamento (Aggiornamento al 16/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pescia (PT) - Via Provinciale Lucchese S.R. 435 località Ponte all' Abate

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare e conformazione pianeggiante avente accesso attualmente da una traversa di Via Lucchese interposta tra l' edificio al civico 126 e l' edificio al civico 130, e da questa attraverso la particella 227 di altra proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del bene in oggetto. Il terreno si trova in zona residenziale di recente formazione, tra i centri di Pescia e di Collodi, servita da strada regionale S.R. 435 con traffico spesso intenso. Si riscontra la difficoltà di parcheggio in quanto la S.R. 435 in quel tratto risulta dritta e senza spazi laterali o banchine per la sosta, con recinzioni di proprietà private realizzate direttamente sul fronte strada. Il terreno risulta parzialmente recintato sul lato nord-est e sul lato sud-est mediante delimitazione precaria con paletti in legno infissi al suolo e rete metallica. Attualmente il fondo risulta intercluso, accessibile solamente dalla Via Vicinale delle Marzalle e dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo "per scopi puramente agricoli". Ad oggi infatti non è più possibile, o quanto meno risulta alquanto complicato e oneroso, realizzare il ponte per l' attraversamento sul Torrente Dogana, previsto nel Permesso di costruire n. 12/2008, in quanto l' innesto sulla Via Lucchese risulterebbe alquanto pericoloso. Inoltre appare problematico ottenere anche l' Autorizzazione Idraulica da parte della Regione Toscana sul torrente. Pertanto dovrà essere realizzata una strada di accesso dalle vicine villette edificate sulla particella 227. Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali. **CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO.** Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 344, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in tessuto classificato dal Piano Operativo del Comune di Pescia come : B1 art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, come risulta dall' allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2024. Non si riscontra la presenza di vincoli. **NOTA:** Nel Piano Operativo del Comune di Pescia tavola grafica 02D il corso d' acqua denominato "Fosso della Dogana" risulta rappresentato erroneamente come se attraversasse il terreno oggetto della presente perizia. In realtà l' esatto corso del torrente è correttamente rappresentato nelle mappe catastali e lambisce il solo confine sud-ovest del terreno (lato Via Lucchese) e nessun corso d' acqua, gora o altro attraversa attualmente e superficialmente l' immobile. Sono fatti salvi eventuali corsi d' acqua interrati e/o intubati posti nel sottosuolo.

Prezzo base d'asta: € 50.220,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.220,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Provinciale Lucchese S.R. 435 località Ponte all' Abate		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 344, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	980,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto e non utilizzato, salvo per la sosta non autorizzata di alcune autovetture appartenenti ai proprietari delle villette confinanti poste sul retro.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare e conformazione pianeggiante avente accesso attualmente da una traversa di Via Lucchese interposta tra l' edificio al civico 126 e l' edificio al civico 130, e da questa attraverso la particella 227 di altra proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del bene in oggetto. Il terreno si trova in zona residenziale di recente formazione, tra i centri di Pescia e di Collodi, servita da strada regionale S.R. 435 con traffico spesso intenso. Si riscontra la difficoltà di parcheggio in quanto la S.R. 435 in quel tratto risulta diritta e senza spazi laterali o banchine per la sosta, con recinzioni di proprietà private realizzate direttamente sul fronte strada. Il terreno risulta parzialmente recintato sul lato nord-est e sul lato sud-est mediante delimitazione precaria con paletti in legno infissi al suolo e rete metallica. Attualmente il fondo risulta intercluso, accessibile solamente dalla Via Vicinale delle Marzalle e dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo "per scopi puramente agricoli". Ad oggi infatti non è più possibile, o quanto meno risulta alquanto complicato e oneroso, realizzare il ponte per l' attraversamento sul Torrente Dogana, previsto nel Permesso di costruire n. 12/2008, in quanto l' innesto sulla Via Lucchese risulterebbe alquanto pericoloso. Inoltre appare problematico ottenere anche l' Autorizzazione Idraulica da parte della Regione Toscana sul torrente. Pertanto dovrà essere realizzata una strada di accesso dalle vicine villette edificate sulla particella 227. Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € 50.000/60.000, in cambio dell' estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali. CONDIZIONE VINCOLANTE: QUALORA NON SI DOVESSE TROVARE UN ACCORDO PER DETTO PASSO, NON SAREBBE POSSIBILE UTILIZZARE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO IN OGGETTO.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/06/2008

Reg. gen. 3481 - Reg. part. 906

Quota: 1/1

Importo: € 1.350.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 750.000,00

Rogante: Dott. Lenzi Raffaele

Data: 10/06/2008

N° repertorio: 53087

N° raccolta: 29505



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 09/01/2024

Reg. gen. 137 - Reg. part. 108

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su bene erroneamente indicato in CATASTO FABBRICATI anziché in CATASTO TERRENI, rettificata con nota di trascrizione n. 784 del 27/02/2024

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 27/02/2024

Reg. gen. 1186 - Reg. part. 784

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In rettifica della precedente trascrizione n. 108 del 09/01/2024

