

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2016 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Nato a ***** || *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** || *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** || *****

contro

Partita IVA: *****

Via *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2016 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.120,00	12



INCARICO

All'udienza del 12/01/2017, il sottoscritto Geom. Fiocco Emanuele con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 77 - 56100 - Pisa (PI), email geom.fiocco@gmail.com, PEC emanuele.fiocco@geopec.it, Tel. 050 573570, Fax 050 573570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Località La Regolina, Via di Monte (Coord. Geografiche: 43.477398, 10.638771)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura collinare, della superficie catastale complessiva di mq. 1.410, posto in Comune di Chianni (PI), località La Regolina, Via di Monte.

L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 22.2.2017.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Località La Regolina, Via di Monte

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Risulta depositata Relazione Notarile redatta dal Dott. *****, Notaio in *****, del 6.6.2016.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: *****
Via *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Il terreno oggetto di perizia è pervenuto alla società esecutata in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di **** in data 15.5.2007 repertorio *****, trascritto a ***** il 25.5.2007 al n. ***** di particolare.

CONFINI

Il terreno confina con Via di Monte, proprietà ***** su due lati (particelle 439 e 338), salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1410,00 mq	1410,00 mq	1,00	1410,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1410,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal05/01/1989 al06/06/1995	*****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 158 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 49 70
Dal06/06/1995 al31/10/2000	*****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 434 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 48 15
Dal31/10/2000 al24/01/2001	*****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 440 Superficie (ha are ca) 00 14 10
Dal24/01/2001 al15/05/2007	*****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 440 Superficie (ha are ca) 00 14 10
Dal15/05/2007 al06/06/2016	*****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 440 Superficie (ha are ca) 00 14 10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per comprendere adeguatamente i passaggi catastali vedere nota esplicita inserita nella cronistoria ventennale.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	440				Vigneto	1	00 14 10	12,38	7,28	

Corrispondenza catastale

Per quanto occorrer possa, si precisa che sulla visura catastale il terreno è indicato con coltura a vigneto, mentre durante il sopralluogo effettuato in data 22.2.2017 il sottoscritto ha riscontrato che detto terreno risulta incolto, come documentato dalle foto raccolte (Allegato A).

PRECISAZIONI

Per quanto occorrer possa, si precisa che nell'atto di pignoramento risulta indicato il Sig. _____, mentre nella nota di trascrizione viene riportato come _____; gli ulteriori dati relativi alla persona corrispondono.

PATTI

Il terreno al momento del sopralluogo risultava non occupato. Per il bene non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

il terreno, al momento del sopralluogo effettuato in data 22.2.2017, risultava incolto.

PARTI COMUNI

Trattasi di Terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto rogato dal Notaio Dott. ***** in data 24.1.2001 repertorio 15686, viene riportato quanto segue:

"La parte acquirente si obbliga, in caso di sbancamento del terreno in oggetto, a ripristinare lo stato dei luoghi lungo il confine con la residua proprietà del venditore (particella 439), in particolare creando all'interno della proprietà di quest'ultimo, a ridosso del muro di sostegno eventualmente realizzatodungo il detto confine, un passopedonale che si dipartirà dalla via di Monte per il raggiungimento dell'abitazione del venditore medesimo (particella 159). Inoltre la parte acquirente dovrà adottare tutte quelle misure ed accorgimenti necessari per allontanare le acque meteoriche di superficie provenienti dalla residua proprietà del venditore e convogliarle (anche mediante canalizzazione condutture) verso la pubblica raccolta in modo da non invaderla proprietà sottostante."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Chianni, in zona a prevalente carattere residenziale interna all'U.T.O.E. Ambito della trasformazione con possibilità di incremento; ad oggi priva di potenziale edificatorio a seguito di avvenuta scadenza del



Regolamento Urbanistico relativamente alle aree assoggettate a Piano Attuativo non utilizzate nel limite dei cinqueanni dalla approvazione del R.U., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chianni in data 27.3.2017.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1989 al 24/01/2001	Sig. *****, *****, il *****, C.F. *****, proprietario per la quota di 1/1.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	*****	****	***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	*****	***	****
Dal 24/01/2001 al 15/05/2007	***** *****, con sede in *****, C.F. *****, proprietario per la quota di 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. *****	24/01/2001	15686	6583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	*****		****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	*****	****	
Dal 15/05/2007	***** con sede in *****, C.F. *****, proprietario per la quota di 1/1	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	15/05/2007	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	25/05/2007		*****
		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.

Al ventennio il terreno identificato dalla particella 158 era di proprietà del Sig. ***** per esserne entrato in possesso in forza di Dichiarazione di Successione apertasi in data ***** per la morte del Sig. ***** giusta dichiarazione registrata a Pontedera in data ***** al n. ****, vol. ****, avendo la madre ***** rinunciato all'eredità come da verbale redatto dal cancelliere della Pretura di ***** in data 1.4.1989, registrato a ***** il 4.4.1989 al n. *****.

Con Verifica straordinaria n. 1.12/1995 eseguita con mod. 29 n. 47/87, in atti dal 6.6.1995, la particella 158 di mq. 4970 è stata frazionata ed ha generato, oltre a maggior consistenza, la particella 434 di mq. 4815.

Con tipo di frazionamento n. 2770.1/2000 del 31.10.2000, prot. 138066, la particella 434 è stata soppressa ed ha generato, oltre a maggior consistenza, la particella 440 di mq. 1410.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio ***** in data 24.1.2001 repertorio n. ****, registrato a **** il ***** al n. ****, trascritto a ***** il ***** al n. ****, il terreno identificato dalla particella 440 passa alla ***** che acquista per la piena proprietà.

Con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di ***** il ***** repertorio n. ****, trascritto a ***** il ***** al n. **** di particolare, il terreno passa alla ***** che acquista per la piena proprietà.

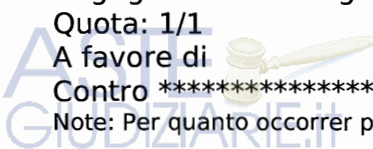
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ***** aggiornate al 11/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Livorno il 29/03/2013
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Quota: 1/1
A favore di
Contro *****
- Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Livorno il 06/04/2016
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Quota: 1/1
A favore di
Contro ***** +

Note: Per quanto occorrer possa, si precisa che nell'atto di pignoramento risulta indicato il Sig.



, mentre nella nota di trascrizione viene riportato come
ulteriori dati relativi alla persona corrispondono.

; gli

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico della particella 440, dalla data del 6.4.2016 fino alla data del 28.3.2017, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Chianni, in zona a prevalente carattere residenziale interna all'U.T.O.E. Ambito della trasformazione con possibilità di incremento; ad oggi priva di potenziale edificatorio a seguito di avvenuta scadenza del Regolamento Urbanistico relativamente alle aree assoggettate a Piano Attuativo non utilizzate nel limite dei cinque anni dalla approvazione del R.U., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chianni in data 27.3.2017.

In particolare, la particella 440 faceva parte di un più ampio Comparto di Piano di lottizzazione denominato "8A - La Regolina" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 9.4.2002, il quale prevedeva la realizzazione di undici unità immobiliari residenziali suddivise in quattro lotti.

Si riporta quanto descritto nell'art. 12, punto 14 delle N.T.A.:

d. Delimitazione comparto Piano Attuativo delibera DCC n°: n°17 del 9/04/2002

Indica che l'area è subordinata alla disciplina del Piano vigente, non convenzionato con il Comune.

Tale Piano potrà essere riconfigurato planivolumetricamente proponendo una migliore soluzione, pur mantenendo i parametri urbanistici precedentemente approvati.

Secondo quanto disposto dal Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 12 del 22.4.2009, la convenzione urbanistica deve essere stipulata, a pena di decadenza del piano attuativo, nei cinque dall'approvazione del regolamento.

L'art. 4 comma 6 delle citate N.T.A. riporta quanto segue:

6. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di Piani Attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 3 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Si fa presente che ad oggi nessuna convenzione o atto unilaterale d'obbligo è stata stipulato entro il termine prescritto.

Secondo quanto riferitomi dal responsabile del settore tecnico del Comune di Chianni, tali aree rimangono aree inedificabili fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico o reiterazione di quanto già previsto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Località La Regolina, Via di Monte Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura collinare, della superficie catastale complessiva di mq. 1.410, posto in Comune di Chianni (PI), località La Regolina, Via di Monte. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 440, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 56.400,00
- DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie catastale e come prezzo unitario quello acquisito attraverso l'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona ed adeguato al bene, tenendo conto della località, dell'esposizione, della fruibilità, della posizione nel contesto urbano ed ogni quant'altro possa concorrere a caratterizzare il valore finale. Occorre precisare che il terreno in esame ricadeva all'interno di un piano attuativo approvato con D.C.C. n. 17 del 9.4.2002. Secondo quanto disposto nel R.U. approvato nell'Aprile 2009, la convenzione deve essere stipulata nei cinque anni dall'approvazione del regolamento, a pena di decadenza del piano attuativo. Ad oggi l'area risulta essere quindi in edificabile fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico, come comunicatomi dal responsabile del settore tecnico del Comune di Chianni. Visto il contesto in cui è ubicato il terreno, probabilmente il nuovo strumento urbanistico prevedrà comunque una certa potenzialità edificatoria, anche se presumibilmente diminuiranno i parametri urbanistici rispetto a quanto approvato nell'anno 2002, considerata peraltro la difficile situazione del mercato immobiliare. Detto ciò, il terreno in oggetto verrà assimilato ad area edificabile, tenendo conto della situazione eccezionale e transitoria, e delle incertezze legate al futuro contenuto del nuovo strumento urbanistico. Per quanto possa occorrere, il sottoscritto precisa infine che la superficie del terreno non deriva da un rilievo ma è quella catastale e che pertanto la stima che verrà formulata deve intendersi come stima a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Chianni (PI) - Località La Regolina, Via di Monte	1410,00 mq	40,00 €/mq	€ 56.400,00	100,00	€ 56.400,00
Valore di stima:					€ 56.400,00

Valore di stima: € 56.400,00

Deprezzamento del 20,00 %



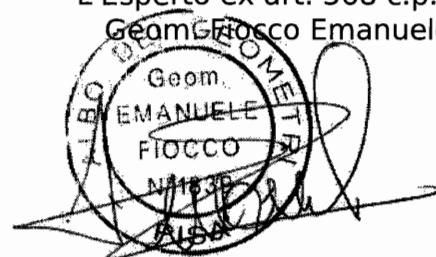
In considerazione infine della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita del bene all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore finale di stima: € 45.120,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 29/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiocco Emanuele



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Documentazione fotografica
- N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Atto di Pignoramento
- N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atti di Provenienza
- N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Certificazione Notarile ed ispezioni
- N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Documentazione Catastale
- N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione urbanistica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Chianni (PI) - Località La Regolina, Via di Monte Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura collinare, della superficie catastale complessiva di mq. 1.410, posto in Comune di Chianni (PI), località La Regolina, Via di Monte. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 440, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Chianni, in zona a prevalente carattere residenziale interna all'U.T.O.E. - Ambito della trasformazione con possibilità di incremento; ad oggi priva di potenziale edificatorio a seguito di avvenuta scadenza del Regolamento Urbanistico relativamente alle aree assoggettate a Piano Attuativo non utilizzate nel limite dei cinque anni dalla approvazione del R.U., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chianni in data 27.3.2017. In particolare, la particella 440 faceva parte di un più ampio Comparto di Piano di lottizzazione denominato "8A - La Regolina" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 9.4.2002, il quale prevedeva la realizzazione di undici unità immobiliari residenziali suddivise in quattro lotti. Si riporta quanto descritto nell'art. 12, punto 14 delle N.T.A.: d. Delimitazione comparto Piano Attuativo delibera DCC n°: n°17 del 9/04/2002

indica che l'area è subordinata alla disciplina del Piano vigente, non convenzionato con il Comune. Tale Piano potrà essere riconfigurato planivolumetricamente proponendo una migliore soluzione, pur mantenendo i parametri urbanistici precedentemente approvati. Secondo quanto disposto dal Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 12 del 22.4.2009, la convenzione urbanistica deve essere stipulata, a pena di decadenza del piano attuativo, nei cinque dall'approvazione del regolamento. L'art. 4 comma 6 delle citate N.T.A. riporta quanto segue:

6. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di Piani Attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 3 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune. Si fa presente che ad oggi nessuna convenzione o atto unilaterale d'obbligo è stata stipulata entro il termine prescritto. Secondo quanto riferitomi dal responsabile del settore tecnico del Comune di Chianni, tali aree rimangono aree inedificabili fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico e/o reiterazione di quanto già previsto.

Prezzo base d'asta: € 45.120,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.120,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Chianni (PI) - Località La Regolina, Via di Monte		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 440 Qualità Vigneto	Superficie	1410,00 mq
Stato conservativo:	il terreno, al momento del sopralluogo effettuato in data 22.2.2017, risultava incolto.		
Descrizione:	Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura collinare, della superficie catastale complessiva di mq. 1.410, posto in Comune di Chianni (PI), località La Regolina, Via di Monte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

