

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1	8
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo	8
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Tiro a Segno.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16

Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29

Lotto 5.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Lotto 6.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Stato conservativo	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 7.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43

Dati Catastali	43
Precisazioni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Lotto 6	51
Lotto 7	51
Riserve e particolarità da segnalare	52
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	55
Lotto 6	56
Lotto 7	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.	58
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.004,00	58
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 159.238,18	58
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 113.707,80	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.000,82	59
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 20.604,13	59
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 71.800,00	60
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 21.525,00	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T	62
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1	62

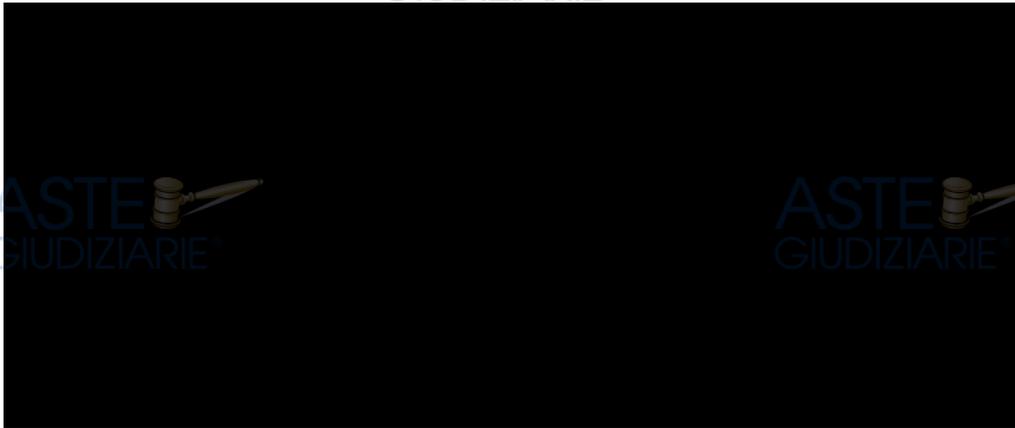
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1	63
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo	64
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo.....	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Tiro a Segno	65



All'udienza del 24/11/2023, il sottoscritto Ing. Vienni Luca, con studio in Via Vecchia Fiorentina, 144 - 51100 - Pistoia (PT), email l.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC luca.vienni@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



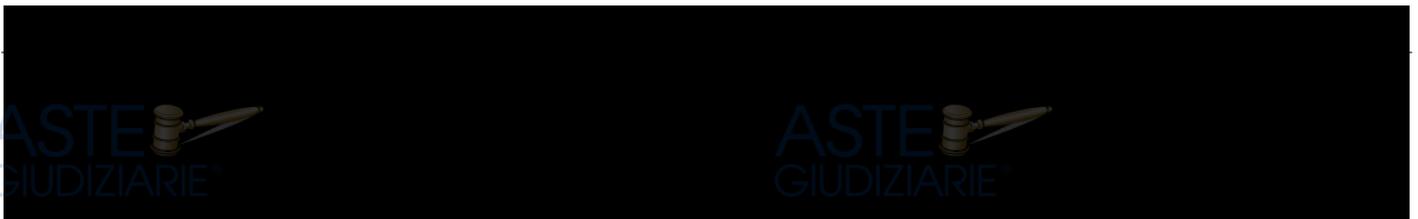
PREMESSA



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Tiro a Segno



DESCRIZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

E' un ampio terreno, il quale ha un accesso esclusivo dalla via del Tiro a Segno. Risulta accessibile altresì da via del Gallo attraverso le residue proprietà dell'esecutato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Tiro a Segno**

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

LA COMPROPRIETARIA **** Omissis **** E' DECEDUTA IN DATA 04.02.2020. NON RISULTA PRESENTATA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

CONFINI

L'immobile confina:

Nord: **** Omissis ****

Est: **** Omissis ****

Sud: **** Omissis **** e via del Tiro a Segno

Ovest: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8610,00 mq	8610,00 mq	1	8610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8610,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 06/06/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 282 Qualità ORT VIV FLO Cl.1 Superficie (ha are ca) 48 40 Reddito dominicale € 649,91 Reddito agrario € 249,97
Dal 06/06/1972 al 04/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 282 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 78 20 Reddito dominicale € 1.753,36 Reddito agrario € 920,33
Dal 04/03/1991 al 09/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 488 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 10 Reddito dominicale € 847,16 Reddito agrario € 44.467,00
Dal 19/01/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 488 Qualità SEMIN ARBOR Cl.1 Superficie (ha are ca) 86 10 Reddito dominicale € 68,92 Reddito agrario € 62,25

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
93	488				SEMIN ARBOR	1	86 10 mq	68,92 €	62,25 €	

PRECISAZIONI

Il terreno ha un accesso proprio dalla via del Tiro a Segno. Al terreno si accede anche da via del Gallo attraverso la residua proprietà dell'esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel corso degli anni nel seguente terreno non vi è mai stato edificato nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2016
- Scadenza contratto: 01/04/2046

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Contratto del 02/04/2016:

Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 02/04/2016 registrato a PESCIA il 05/05/2016 al n°001163-serie 3T. Il contratto di affitto comprende il lotto 4 (parcheggio 143 mq), porzione del lotto 6 (circa 6.488 mq) e il lotto 7 (8.610 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €300,00.

Il novennio scade il 01/04/2025.

Il contratto non risulta trascritto.

Quanto alla congruità del canone si precisa che:

- il complesso dei terreni locati ha superficie di 15.131 mq.

- importo unitario annuo del canone (300€/15.131mq)= €/mq 0.00198 = €/ettaro 198,00

Il giusto prezzo del canone di terreni similari, ricavato da indagini di mercato, varia tra €2.000/2.5000 annuo per ettaro.

Assumendo quale giusto prezzo il valore inferiore tra quelli di mercato, ridotto del 30%, si ha un importo da ritenersi congruo pari a: $2.000 - 1/3(2.000) = 1.333,00$ € annuo per ettaro.

L'importo del canone di cui trattasi (198 € annuo per ettaro) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/10/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
BELLANDI CARLO	09/10/1990	52165	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PESCIA	19/10/1990	3845	2571
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	26/10/1990	1010	

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 invariata;

L'atto di provenienza risulta agli atti della procedura.

Il pignoramento RP.3401/2023 grava solo sulla quota di 1/2 in capo all'esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/01/2014
Reg. gen. 274 - Reg. part. 34
Quota: 100%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 21/01/2014
N° repertorio: 45297
N° raccolta: 12244

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2023

Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava sulla quota di 1/2, di proprietà dell'esecutato

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M.

2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno non è corredato da pratiche edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di compendio immobiliare composto da fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari con annesso magazzino, unità immobiliare indipendente ad uso ufficio, oltre a terreni coltivati, dotati di serre e immobili funzionali a destinazione agricola.

Gli immobili possono essere venduti separatamente: le unità immobiliari residenziali sono funzionalmente indipendenti, il magazzino è posto nel fabbricato residenziale ma non è ad esso funzionale. L'ufficio è indipendente ed è peraltro in quota di proprietà al 50% dell'esecutato. I terreni sono costituiti da due aree che, ancorchè limitrofe, si ritiene possano essere distinte, considerato che la porzione di terreni con accesso da via del Gallo è dotata di serre, la porzione di terreni con accesso da via del tiro a segno è libera ed è in proprietà per un mezzo dell'esecutato. Vi è altresì un area a parcheggio funzionalmente autonoma.

Si ritiene pertanto di suddividere il compendio in sette lotti.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Tiro a Segno**

E' un ampio terreno, il quale ha un accesso esclusivo dalla via del Tiro a Segno. Risulta accessibile altresì da via del Gallo attraverso le residue proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 488, Qualità SEMIN ARBOR

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

Valore di stima del bene: € 21.525,00

La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di terreni nella medesima zona. La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di terreni nella medesima zona. In particolare si fa riferimento alla quotazione di Exeo "Osservatorio dei valori agricoli provincia di Pistoia rilevazione 2020" per la categoria Seminativo. I valori variano tra 21.000 e 50.000 euro per ettaro. Si adotta il valore massimo tra questi, considerato la morfologia e ubicazione del lotto di terreno (vedi pag.10 "Quotazioni borsino immobiliare e Exeo" allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Pescia (PT) - Via del Tiro a Segno	8610,00 mq	5,00 €/mq	€ 43.050,00	50,00%	€ 21.525,00
				Valore di stima:	€ 21.525,00

Valore di stima: € 21.525,00

Valore finale di stima: € 21.525,00

Stima sintetica per confronto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le unità immobiliari residenziali, lotti 2 e 3, sono occupate dall'esecutato e dai suoi familiari.

Le unità immobiliari residenziali il magazzino e i terreni agricoli, quindi i lotti 1, 2, 3, 4, 6, 7 sono gravati da contratti di affitto a favore di **** Omissis ****.

Il contratto di affitto più recente - che interessa i lotti 4, porzione del lotto 6 e lotto 7 - è stato stipulato in data 02/04/2016 ha validità fino al 01/04/2046, è stato registrato a Pescia in data 05/05/2016, n°1163, serie 3T, con scadenza al 01/04/2026.

Il suddetto contratto NON è stato trascritto.

Vi sono altresì due contratti di affitto - che interessano i lotti 1,2, e porzione del lotto 6 - sempre a favore di **** Omissis ****. Il primo di questi contratti è stato stipulato in data 02/12/2013, registrato a Pescia il 05/12/2013 n° 3955 serie 3, con validità fino al 01/12/2043; il secondo contratto, del 01/01/2016, registrato a Pescia in data 12/05/2016 n°693, serie 3, è una integrazione e correzione del contratto precedente.

Il suddetto contratto integrativo NON è stato trascritto.

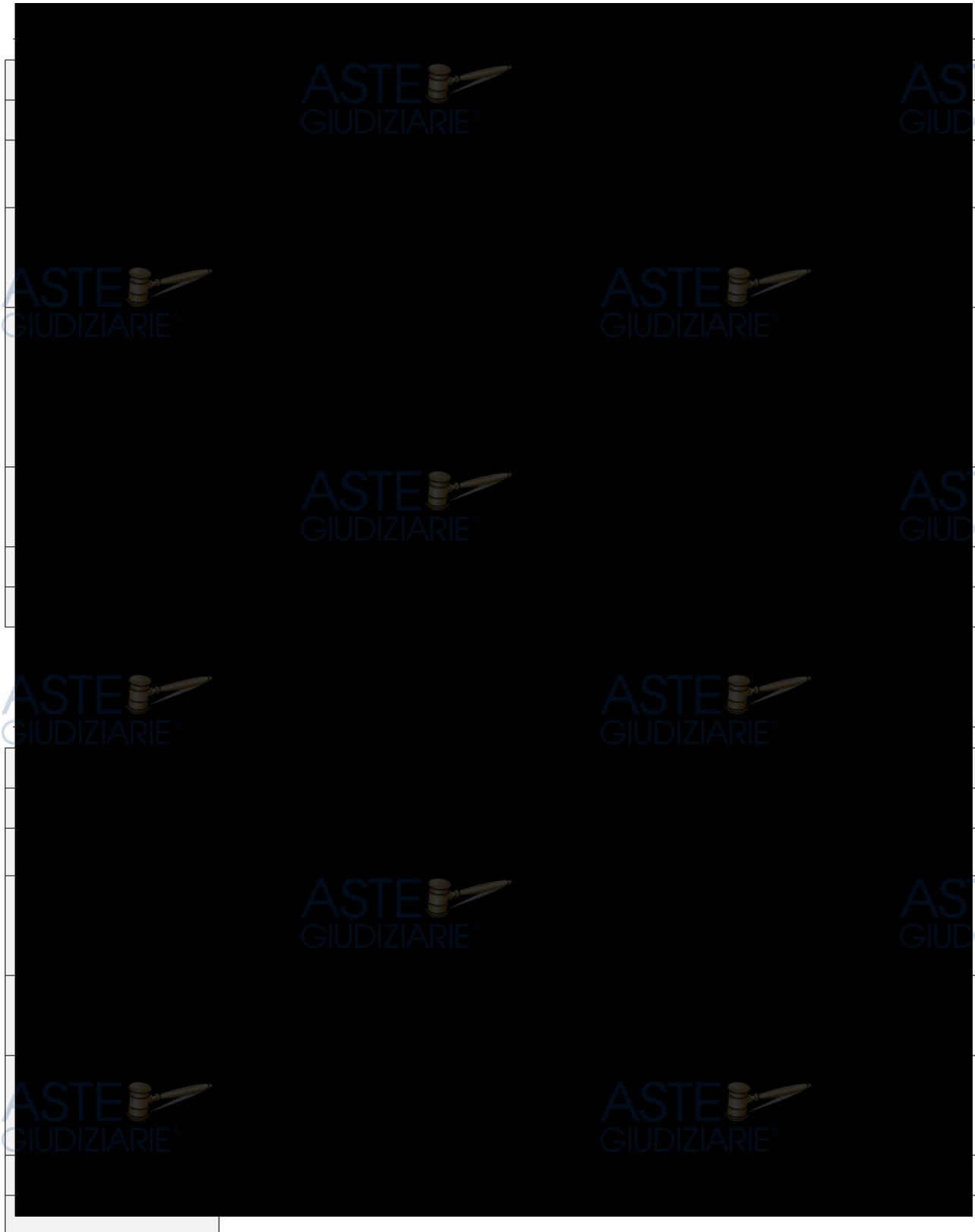
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

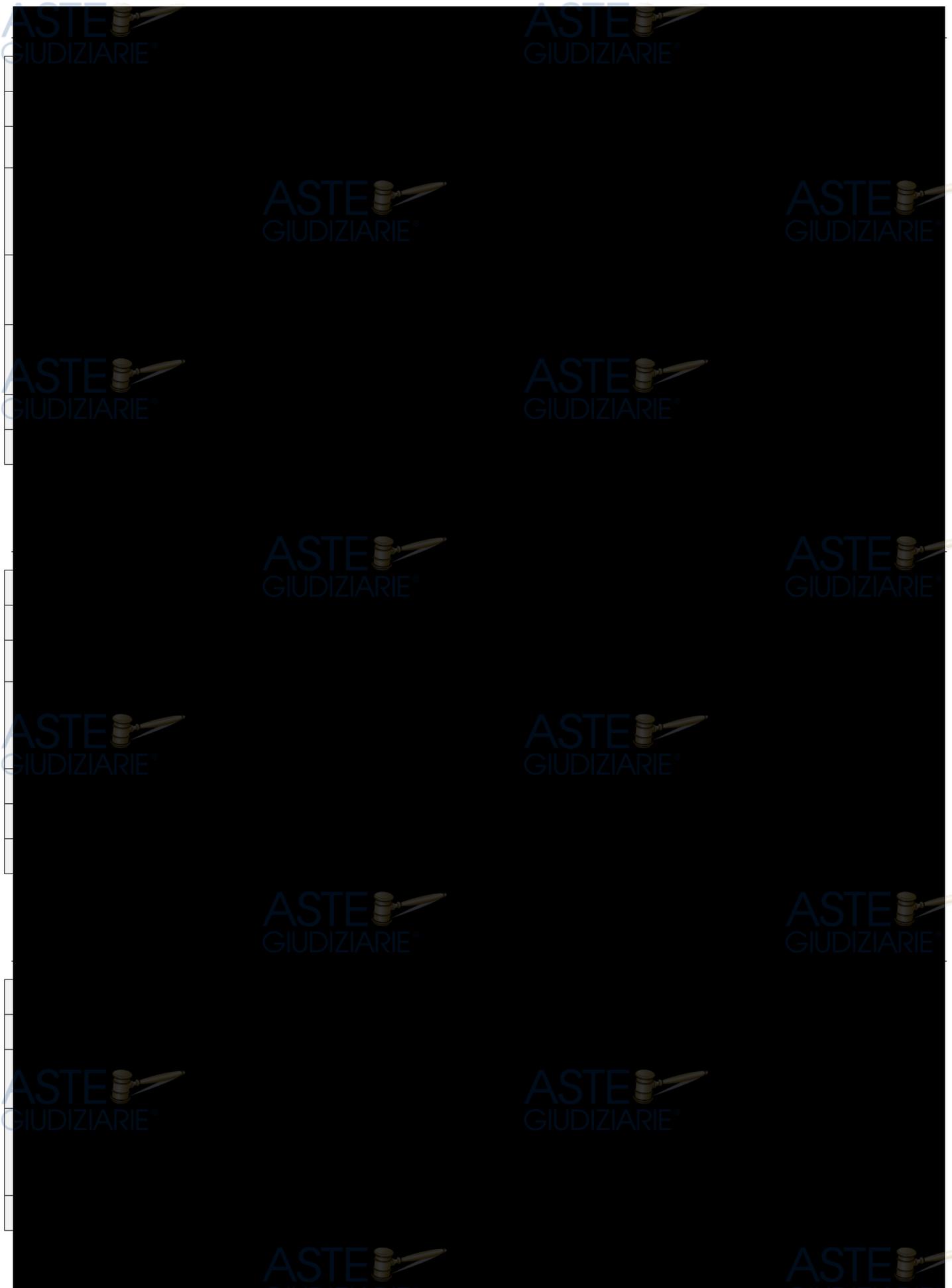
Pistoia, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vienni Luca

- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica lotti
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori immobili simili
- ✓ N° 3 Altri allegati - contratti di affitto
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - vari titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - elaborati planimetrici
- ✓ N° 1 Altri allegati - inizio operazioni peritali e primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Urbanistica estratti NTA del Reg_Urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori immobili da Borsino Immobiliare e Exeo

ASTE
GIUDIZIARIE®







Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 21/01/2014
N° repertorio: 45297
N° raccolta: 12244

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2023

Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava sulla quota di 1/2, di proprietà dell'esecutato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®