

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12



Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	21



All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Baldi Alessandro, con studio in Via Francesco Guicciardini, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email alebaldi@hotmail.com;alessandro.baldi.pt@gmail.com, PEC alessandro.baldi3@archiworldpec.it, Tel. 0573 1943424, Fax 0573 1943424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc (Coord. Geografiche: Latitudine 43°54'51.72"N; Longitudine 10°47'10.60"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc (Coord. Geografiche: Latitudine 43°54'51.72"N; Longitudine 10°47'10.60"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Terreno agricolo della superficie catastale di 143 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

La perizia riguarda un appezzamento agricolo di forma irregolare, della superficie catastale di 6.503 metri quadri (Bene 1 mq 143 e Bene 2 mq 6.360), sito in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.

Si tratta di un terreno posto in località pedecollinare, a circa 140 metri di altitudine, che ha accesso dalla via pubblica attraverso una strada privata asfaltata, in pendenza, che porta al centro dell'appezzamento, dove si trova un piccolo piazzale di parcheggio e distribuzione, sempre asfaltato.

Il terreno ha giacitura inclinata con coltivazione prevalente ad ulivo, ma versa in stato di degrado e abbandono, per una mancata manutenzione protratta nel tempo. È presente infatti una fitta vegetazione spontanea, che rende problematica anche l'accessibilità in diverse zone.

Sul terreno insiste un piccolo manufatto in muratura, parzialmente coperto, a servizio di un pozzo dell'acqua, con un impianto alimentato elettricamente da un quadro collegato ad un contatore di consegna dell'ENEL; nei pressi, sempre all'interno della proprietà, è presente infatti un palo della rete elettrica con un cavo aereo di arrivo.

Nell'appezzamento si trovano inoltre ulteriori manufatti di tipo precario e precisamente una baracca a struttura metallica, tamponata e coperta da pannelli ondulati in vetroresina e una tettoia realizzata con il medesimo sistema, che è posta a copertura di una vecchia roulotte abbandonata. Dette opere sono situate nella zona sud est della proprietà, a pochi metri di distanza l'una dall'altra e ambedue poggiano su un piano di cemento gettato in opera, contornato su alcuni lati da bassi muretti di contenimento.

Il tutto come meglio rappresentato ed individuato nella documentazione fotografica allegata, che a miglior comprensione è corredata da una mappa con i punti di ripresa delle stesse immagini (All.01-documentazione



grafica e fotografica).

Il lotto è costituito da due beni seguendo la sua suddivisione in particelle catastali, ma si tratta di un compendio immobiliare unico costituito dalla strada di accesso (Bene 1) e dall'appezzamento di terreno vero e proprio (BENE 2), che formano appunto un LOTTO UNICO.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Terreno agricolo della superficie catastale di 6360 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Vedi quanto descritto in Bene 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini aggiornata al 26 marzo 2024.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC



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.

All'anagrafe **** Omissis **** nata in **** Omissis ****, residente in via **** Omissis **** nel Comune di Quarrata (PT), con cod. fisc. **** Omissis ****

Nell'atto di provenienza e nei documenti catastali identificata come **** Omissis **** nata in **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****

Nell'atto di pignoramento viene definita **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, già **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

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.

All'anagrafe **** Omissis **** nata in **** Omissis ****, residente in via **** Omissis **** nel Comune di Quarrata (PT), con cod. fisc. **** Omissis ****

Nell'atto di provenienza e nei documenti catastali identificata come **** Omissis **** nata in **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****

Nell'atto di pignoramento viene definita **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, già **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

proprietà **** Omissis **** per più lati; strada Provinciale n. 32; salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

proprietà **** Omissis ****; proprietà **** Omissis ****; strada Provinciale n. 32; proprietà **** Omissis ****; salvo se altri.

ASTE GIUDIZIARIE **CONSISTENZA**

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	143,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

Si precisa che il lotto è costituito da due beni seguendo la sua suddivisione in particelle catastali, ma si tratta di un compendio immobiliare unico costituito dalla strada di accesso (Bene 1) e dall'appezzamento di terreno vero e proprio (BENE 2), che formano appunto un LOTTO UNICO.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6360,00 mq	6360,00 mq	1	6360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6360,00 mq		

Si precisa che il lotto è costituito da due beni seguendo la sua suddivisione in particelle catastali, ma si tratta di un compendio immobiliare unico costituito dalla strada di accesso (Bene 1) e dall'appezzamento di terreno



vero e proprio (BENE 2), che formano appunto un LOTTO UNICO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 523
Dal 03/12/2007 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 523

La data dell'1 agosto 2024 si riferisce all'ultima visura eseguita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92
Dal 03/12/2007 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92

La data dell'1 agosto 2024 si riferisce all'ultima visura eseguita.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

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	523				Uliveto	2	00 01 43 mq	0,48 €	0,37 €	

Il terreno è catastalmente intestato a **** Omissis **** nata in Bulgaria il **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

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	92				uliveto-vigneto	2	00 63 60 mq	26,28 €	18,07 €	

Il terreno è catastalmente intestato a **** Omissis **** nata in Bulgaria il **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Le caratteristiche e lo stato conservativo sono dettagliate nella scheda di stima allegata (All.07-scheda di stima).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Le caratteristiche e lo stato conservativo sono dettagliate nella scheda di stima allegata (All.07-scheda di stima).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Come evidenziato in descrizione, sul terreno insiste un palo della linea elettrica (su Bene 2, Mappale 92).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC



Come evidenziato in descrizione, sul terreno insiste un palo della linea elettrica (su Bene 2, Mappale 92).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta in stato di abbandono.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emersa l'esistenza di un contratto di affitto di terreno agricolo registrato a Pistoia il 10 ottobre 2007 al n. 4749 serie 3, stipulato fra **** Omissis **** e **** Omissis **** per la durata dall'1 settembre 2007 al 31 agosto 2013. Il contratto risulta pertanto concluso.

Vedi All.04 - visure e certificazioni Agenzia Entrate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

vedi quanto descritto in Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Chiostrini	22/12/1992	16255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	31/12/1992	4916	3220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/12/2007 al 15/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Cesare Cappellini	03/12/2007	85479	36011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	24/12/2007	8861	4551
		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.

L'atto di provenienza è stato reperito ed è inserito come allegato alla presente relazione.

Ad **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme al Foglio 4, con i Mappali 92 e 523, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cappellini Giulio Cesare del 3 dicembre 2007, Rep. 85479/36011, Trascritto a Pescia il 24 dicembre 2007 ai nn. 8861 di Reg. Gen. e 4551 di Reg. Part., da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****.

A **** Omissis **** la proprietà dell'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme al Foglio 4, con il Mappale 92, era pervenuta con atto del Notaio Giulio Chiostrini del 22 dicembre 1992, Rep. 16255, Trascritto a Pescia in data 31 dicembre 1992 ai nn. 4916 di Reg. Gen. e 3220 di Reg. Part., da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****.

A **** Omissis **** la proprietà dell'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme al Foglio 4, con il Mappale 523, era pervenuta con il medesimo atto di cui sopra del Notaio Giulio Chiostrini del 22 dicembre 1992, Rep. 16255, Trascritto a Pescia in data 31 dicembre 1992 ai nn. 4916 di Reg. Gen. e 3220 di Reg. Part., da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, con cod. fisc. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/12/1992 al	**** Omissis ****	compravendita

03/12/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Chiostrini	22/12/1992	16255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	31/12/1992	4916	3220
		Registrazione			
Dal 03/12/2007 al 15/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Cesare Cappellini	03/12/2007	85479	36011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	24/12/2007	8861	4551
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

vedi quanto descritto in Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/02/2010

Reg. gen. 867 - Reg. part. 206

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 5,80 %

Rogante: Cappellini G. Cesare

Data: 18/02/2010

N° repertorio: 90453

N° raccolta: 39270

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 26/03/2024

Reg. gen. 1823 - Reg. part. 1169

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nell'atto di pignoramento viene precisato che **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, era già nominata **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Per l'ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per il pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).

Oltre oneri professionali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/02/2010

Reg. gen. 867 - Reg. part. 206

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Cappellini G. Cesare
Data: 18/02/2010
N° repertorio: 90453
N° raccolta: 39270

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 26/03/2024

Reg. gen. 1823 - Reg. part. 1169

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nell'atto di pignoramento viene precisato che **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, era già nominata **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Vedi quanto già descritto in Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato n Deliberazione C.C. n. 49 del 20 giugno 2016 e Deliberazione C.C. n. 120 del 22 dicembre 2016, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta destinato ed è sottoposto alle prescrizioni previste dalle norme tecniche di attuazione, come segue:

-ricade in parte (strada di accesso Bene 1 e porzione dell'appezzamento di terreno Bene 2) in Aree del Tessuto Urbano definite come "BR-B a prevalente destinazione residenziale" e per la maggior estensione (appezzamento di terreno - Bene 2 - Mappale 92) ricade in Aree del Territorio Aperto definite come "E1 - agricole", come si rileva dalla Tavola P03a - previsioni urbanistiche zonizzazioni intero territorio;

-ricade in area a classe di pericolosità geologica elevata G3, come si rileva dalla Tavola P04 - carta della pericolosità geologica;

-ricade in parte (strada accesso e porzione dell'appezzamento di terreno) in area a classe di pericolosità idraulica bassa I.1, come si rileva dalla Tavola P05 carta della pericolosità idraulica, ai sensi del DPGR 25/10/2011 n. 53R;

-ricade in area a classe di pericolosità sismica S2 - pericolosità media, come si rileva dalla Tavola P06 - carta della pericolosità sismica.

Secondo la cartografia del Piano di Assetto Idrologico - PAI - Bacino del Fiume Arno, l'immobile ricade in parte (strada di accesso Bene 1 e porzione dell'appezzamento di terreno Bene 2) in zona definita a pericolosità geomorfologica PF1-moderata e in parte (appezzamento di terreno - Bene 2 - Mappale 92) in zona definita a pericolosità geomorfologica PF2-media.



L'immobile ricade inoltre nei seguenti vincoli:

-Vincolo Idrologico;

-Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett. g) del D.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'Elaborato 8B del P.I.T., approvato con DRT 37/2015 (solo Bene 2, Mappale 92, per porzione).

Per maggior precisione e dettaglio, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montecatini Terme, che si allega alla presente relazione (All.06-CDU).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

Vedi quanto riportato in Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Montecatini Terme si è reperita una sola pratica edilizia riguardante l'immobile oggetto di esecuzione.

Esattamente una richiesta di concessione per la costruzione di rimessa agricola, Numero Pratica 1997/10349, Protocollo 29118 del 19 dicembre 1997, che ha avuto un esito negativo, in quanto è stata emessa una comunicazione di diniego Prot. 29118 del 15 aprile 1997, per mancanza del Piano di Miglioramento Ambientale redatto ai sensi della LR 64/1995 e di perizia geologica e geotecnica.

La Pratica era stata presentata da **** Omissis ****, allora proprietaria.

Non vi sono riscontri a nome degli altri soggetti proprietari, precedenti o successivi, o da ricerche effettuate per localizzazione o identificazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalla lettura delle immagini fotografiche aeree storiche si riesce a definire un arco temporale di realizzazione della strada di accesso e del piazzale asfaltati che va dal 1990 al 2000.

Si tratta di modificazioni permanenti del territorio eseguite senza titolo.

Tali opere sono quindi irregolari e non sanabili per i vincoli imposti (zona agricola, vincolo paesaggistico).

Lo stesso per la baracca e la tettoia presenti, che non sono recuperabili anche per la loro precarietà.

Nella stima si considererà quindi l'incidenza degli oneri della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Vedi quanto descritto in Bene 1.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Vedi quanto descritto in Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

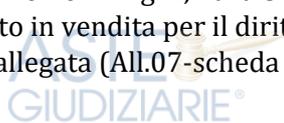


Si precisa che il lotto è costituito da due beni seguendo la sua suddivisione in particelle catastali, ma si tratta di un compendio immobiliare unico costituito dalla strada di accesso (Bene 1) e dall'appezzamento di terreno vero e proprio (BENE 2), che formano appunto un LOTTO UNICO.

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



- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc
Terreno agricolo della superficie catastale di 143 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 523, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Vedi scheda di stima allegata (All.07-scheda di stima).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc
Terreno agricolo della superficie catastale di 6360 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 92, Qualità uliveto-vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Vedi scheda di stima allegata (All.07-scheda di stima).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Terreno Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	143,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 2 - Terreno Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc	6360,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 30.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - rimessa in pristino dello stato dei luoghi	8500,00	€
Altro - vendita asta	5,00	%

Valore finale di stima: € 20.000,00

La stima è dettagliata nell'apposita scheda allegata (All.07-scheda di stima).

Nella stessa scheda si trova anche il calcolo analitico della detrazione per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (computo metrico estimativo).

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 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baldi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - documentazione grafica e fotografica



- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - aggiornamento visure ipotecarie e copia atto provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - certificazioni Agenzia Entrate
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - scheda di stima
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - valori immobiliari di riferimento
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - comunicazioni



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc
 Terreno agricolo della superficie catastale di 143 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Gianni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 523, Qualità Uliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
 Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato n. Deliberazione C.C. n. 49 del 20 giugno 2016 e Deliberazione C.C. n. 120 del 22 dicembre 2016, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta destinato ed è sottoposto alle prescrizioni previste dalle norme tecniche di attuazione, come segue: -ricade in parte (strada di accesso Bene 1 e porzione dell'appezzamento di terreno Bene 2) in Aree del Tessuto Urbano definite come "BR-B a prevalente destinazione residenziale" e per la maggior estensione (appezzamento di terreno - Bene 2 - Mappale 92) ricade in Aree del Territorio Aperto definite come "E1 - agricole", come si rileva dalla Tavola P03a - previsioni urbanistiche zonizzazioni intero territorio; -ricade in area a classe di pericolosità geologica elevata G3, come si rileva dalla Tavola P04 - carta della pericolosità geologica; -ricade in parte (strada accesso e porzione dell'appezzamento di terreno) in area a classe di pericolosità idraulica bassa I.1, come si rileva dalla Tavola P05 carta della pericolosità idraulica, ai sensi del DPGR 25/10/2011 n. 53R; -ricade in area a classe di pericolosità sismica S2 - pericolosità media, come si rileva dalla Tavola P06 - carta della pericolosità sismica. Secondo la cartografia del Piano di Assetto Idrologico - PAI - Bacino del Fiume Arno, l'immobile ricade in parte (strada di accesso Bene 1 e porzione dell'appezzamento di terreno Bene 2) in zona definita a pericolosità geomorfologica PF1-moderata e in parte (appezzamento di terreno - Bene 2 - Mappale 92) in zona definita a pericolosità geomorfologica PF2-media. L'immobile ricade inoltre nei seguenti vincoli: -Vincolo Idrologico; -Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett. g) del D.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'Elaborato 8B del P.I.T., approvato con DRT 37/2015 (solo Bene 2, Mappale 92, per porzione). Per maggior precisione e dettaglio, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montecatini Terme, che si allega alla presente relazione (All.06-CDU).
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc
 Terreno agricolo della superficie catastale di 6360 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Gianni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 92, Qualità uliveto-vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
 Destinazione urbanistica: Vedi quanto riportato in Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 523, Qualità Uliveto	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche e lo stato conservativo sono dettagliate nella scheda di stima allegata (All.07-scheda di stima).		
Descrizione:	Terreno agricolo della superficie catastale di 143 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via Provinciale n. 32 snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 92, Qualità uliveto- vigneto	Superficie	6360,00 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche e lo stato conservativo sono dettagliate nella scheda di stima allegata (All.07-scheda di stima).		
Descrizione:	Terreno agricolo della superficie catastale di 6360 metri quadri, posto in Comune di Montecatini Terme, Frazione Nievole, Località Giannini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/02/2010
Reg. gen. 867 - Reg. part. 206
Quota: 100
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Cappellini G. Cesare
Data: 18/02/2010
N° repertorio: 90453
N° raccolta: 39270

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 26/03/2024
Reg. gen. 1823 - Reg. part. 1169
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nell'atto di pignoramento viene precisato che **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, era già nominata **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PROVINCIALE N. 32 SNC**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/02/2010
Reg. gen. 867 - Reg. part. 206
Quota: 100
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Cappellini G. Cesare
Data: 18/02/2010
N° repertorio: 90453
N° raccolta: 39270



Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 26/03/2024
Reg. gen. 1823 - Reg. part. 1169
Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nell'atto di pignoramento viene precisato che **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, era già nominata **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****.

