

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.  
promossa da

contro



## 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.....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 17/10/2022, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email [simone.cacianti@tiscali.it](mailto:simone.cacianti@tiscali.it), PEC [simone.cacianti@geopec.it](mailto:simone.cacianti@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 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 Castelfranco di Sotto (PI) - via Ponticelli 64, piano T

## DESCRIZIONE

---

Ampio appezzamento di terreno agricolo avente accesso dalla predetta via Ponticelli della estensione complessiva di mq 57.100 catastali; attualmente detto terreno, è destinato all'allevamento equino e su di esso risultano alcuni manufatti precari utili a tale scopo. L'appezzamento, che è compreso tra la suddetta via Ponticelli e la strada vicinale "Della Valle Di Sopra", è composto di varie particelle ed ha, complessivamente, forma irregolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Ponticelli 64, piano T

## 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:

- 



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

### CONFINI

L'ampio appezzamento di terreno confina a sud-ovest con via Ponticelli, a nord-ovest in parte con strada vicinale della Valle ed in parte con proprietà \_\_\_\_\_ la, a nord est in parte con strada vicinale Della Valle ed in parte con proprietà \_\_\_\_\_ i, a sud-est in parte con proprietà \_\_\_\_\_ ed in parte con proprietà \_\_\_\_\_ i salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	57100,00 mq	57100,00 mq	1,00	57100,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				57100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57100,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	#	Catasto Terreni Fig. 15, Part. 85 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.90 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,03
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022		Catasto Terreni Fig. 15, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.68.80



	<p>Reddito dominicale € 23,10 Reddito agrario € 14,21</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.46.80 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 9,67</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 83 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.27.10 Reddito dominicale € 1,54 Reddito agrario € 0,42</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 174 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.21.00 Reddito dominicale € 7,05 Reddito agrario € 4,34</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 240 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.30 Reddito dominicale € 5,81 Reddito agrario € 3,57</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 88 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.90 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 3,07</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 95 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.30 Reddito dominicale € 6,81 Reddito agrario € 4,19</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 68 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 6,65 Reddito agrario € 4,75</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.76.40 Reddito dominicale € 11,84 Reddito agrario € 15,78</p>
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022	<p>Catasto Terreni Fg. 15, Part. 60 Qualità Bosco ceduo Cl.1J</p>



		Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,30
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022		Catasto Terreni g. 15, Part. 66 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.81.50 Reddito dominicale € 10,52 Reddito agrario € 2,53
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 76 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.90 Reddito dominicale € 1,79 Reddito agrario € 0,43
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.28.30 Reddito dominicale € 4,38 Reddito agrario € 5,85
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 163 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.58.20 Reddito dominicale € 19,54 Reddito agrario € 12,02
Dal 23/02/1998 al 28/07/2022		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.68.40 Reddito dominicale € 10,60 Reddito agrario € 14,13

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	60				Bosco ceduo	U	00.09.80 mq	1,52 €	0,3 €	
15	66				Bosco misto	1	00.81.50 mq	10,52 €	2,53 €	
15	68				Seminativo	3	00.18.40 mq	6,65 €	4,75 €	
15	72				Seminativo	4	00.76.40 mq	11,84 €	15,78 €	
15	163				Seminativo arborato	3	00.58.20 mq	19,54 €	12,02 €	



15	176			Seminativo	4	00.68.40 mq	10,6 €	14,13 €	
15	76			Bosco misto	1	00.13.90 mq	1,79 €	0,43 €	
15	81			Seminativo	4	00.28.30 mq	4,38 €	5,85 €	
15	82			Seminativo arborato	3	00.46.80 mq	15,71 €	9,67 €	
15	83			Bosco misto	2	00.27.10 mq	1,54 €	0,42 €	
15	85			Bosco ad alto fusto	2	00.02.90 mq	0,16 €	0,03 €	
15	86			Seminativo arborato	3	00.68.80 mq	23,1 €	14,21 €	
15	88			Prato	1	00.11.90 mq	4,92 €	3,07 €	
15	95			Seminativo arborato	3	00.20.30 mq	6,81 €	4,19 €	
15	174			Seminativo arborato	3	00.21.00 mq	7,05 €	4,34 €	
15	240			Seminativo arborato	3	00.17.30 mq	5,81 €	3,57 €	

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

I terreni oggetto di stima sono oggi utilizzati per l'allevamento dei cavalli. Sul terreno sono presenti alcuni manufatti dedicati a tale scopo. Si precisa che tutte le particelle di terreno erano assoggettate ad una Convenzione Edilizia ratificata mediante atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del Notaio Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 23/05/2003, repertorio 37864, trascritto a Pisa il 30/03/2003 al n°8062 particolare. In tale atto unilaterale si impegnava ad effettuare tutti gli interventi previsti nel P.M.A.A. Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato dalla Provincia di Pisa il 20/06/2002 (protocollo 18275/2002 presso il Comune di Castelfranco Di Sotto) ed a non modificare la destinazione d'uso agricola per venti anni dal rilascio della agibilità/abitabilità. Tuttavia, da colloqui con l'ufficio tecnico comunale e dall'accesso agli atti di cui infra, è emerso che tale convenzione è decaduta in quanto prevedeva una durata di 10 anni come da polizza fidejussoria allegata alla stessa.

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno agricolo. Lo stato conservativo dei luoghi, al momento del sopralluogo, appariva discreto, i vari appezzamenti sono facilmente raggiungibili, non vi era presenza di vegetazione spontanea eccessiva, gli appezzamenti erano ben mantenuti e puliti; tuttavia, come precedentemente accennato, sul terreno insistono alcuni manufatti precari destinati



all'allevamento dei cavalli che non si presentavano in buone condizioni manutentive.

## PARTI COMUNI

Non vi è presenza alcuna di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione della scrittura privata autenticata relativa all'atto unilaterale d'obbligo conseguente al P.M.A.A. non sono emerse servitù gravanti i terreni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo con sopra di se alcuni manufatti precari privi di idonee fondamenta e di una porzione di edificio non ultimata realizzata in blocchi di calcestruzzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano occupati in parte dall'attività di allevamento dei cavalli gestita dal fratello dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1998 al 28/07/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	29/01/1998	23246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	23/02/1998	2117	1572
Dal 21/01/2000 al 28/07/2022		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	21/01/2000	28463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	particelle 82, 85, 174 e 240 del foglio 15. Codice Fiscale/P.IVA:	Conservatoria di Pisa	08/02/2000	1837	1181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2000 al 28/07/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	21/01/2000	28463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	08/02/2000	1836	1180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	21/01/2000	28463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	08/02/2000	1835	1179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	21/01/2000	28463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	08/02/2000	1838	1182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	21/01/2000	28463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	08/02/2000	1838	1182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	21/01/2000	28463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	08/02/2000	1838	1182
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 02/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/01/2004  
Reg. gen. 470 - Reg. part. 93  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Lenzi Raffaele  
Data: 23/12/2003  
N° repertorio: 39835
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 26/03/2009  
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 1055  
Importo: € 55.000,00  
A favore d \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Capitale: € 42.221,38  
Spese: € 3.468,78  
Interessi: € 9.309,84  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 18/03/2009  
N° repertorio: 857
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 20/04/2010  
Reg. gen. 7349 - Reg. part. 1524  
Importo: € 35.916,56  
A favore di l \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Capitale: € 17.958,28  
Rogante: \_\_\_\_\_  
Data: 01/04/2010  
N° repertorio: 100658/89
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 12/04/2011  
Reg. gen. 6265 - Reg. part. 1286



Importo: € 76.964,24  
A favore di  
Contro  
Capitale: € 53.339,24  
Spese: € 10.125,00  
Interessi: € 13.500,00  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 28/03/2011  
N° repertorio: 1685

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Pisa il 09/02/2017  
Reg. gen. 4919 - Reg. part. 747  
Importo: € 49.496,56  
A favore di  
Contro  
Capitale: € 24.748,28  
Rogante:  
N° repertorio: 107568/1

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 28/07/2022  
Reg. gen. 16380 - Reg. part. 11728

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni oggetto di pignoramento, in base al certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Castelfranco Di Sotto in data 24/03/2023 col n. 0030/2023-CDU, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 15 Particelle 60, 66 ed 83. Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g.

Foglio 15 Particella 68. - Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g.

Foglio 15 Particella 72. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza.

Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della



sua consistenza.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza.

Foglio 15 Particella 76 ed 85. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g.

Foglio 15 Particelle 81, 82, 176 e 240. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza.

Foglio 15 Particella 86. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza.

Vincolo: Viabilità presente al 1830 - Art.17.2.5 "Strade minori storicizzate" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.

Foglio 15 Particella 88. - Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza.

Foglio 15 Particelle 95, 163 e 174. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si tratta di un ampio terreno avente destinazione agricola e attualmente destinato ad allevamento di cavalli con sopra di sé alcuni manufatti precari. Su tale terreno vigeva la Convenzione edilizia di cui al P.M.A.A. depositato presso il Comune di Castelfranco Di Sotto in data 12/09/2002 col protocollo 18275.

Tale convenzione prevedeva la conservazione della destinazione d'uso agricola dei terreni e dei manufatti approvati col P.M.A.A. per vent'anni dal rilascio dell'agibilità/abitabilità; tuttavia ho appurato presso l'ufficio tecnico comunale, che la predetta convenzione ratificata mediante "atto unilaterale d'obbligo" ai rogiti del Notaio Lenzi di Montecatini Terme del 23/05/2003, repertorio 37864, è decaduta in quanto le opere previste avrebbero dovuto essere realizzate nei 10 anni successivi alla stipula, come da polizza fidejussoria allegata all'atto d'obbligo stesso (trascritto a Pisa il 30/05/2003 al n.8062 particolare).

Alla data del sopralluogo, pertanto, ho potuto rilevare la presenza di alcuni manufatti realizzati in totale difformità dai titoli abilitativi sottoelencati, rinvenuti presso l'archivio comunale:



- D.I.A. protocollo 27981 del 5/12/2001, pratica 354/01 relativa alla costruzione di un pozzo privato a sterro;
- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 140 L.R.T. 1/2005, pratica n°270/06 rilasciata il 4/12/2006 inerente movimento terra per la realizzazione di uno stradello interno alla proprietà;
- Concessione Edilizia n°2886 dell'11/03/2004, pratica n°147/01 per "Realizzazione di annessi agricoli in base a Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, previa demolizione e sanatoria di manufatti precari"
- D.I.A. protocollo 21957 del 11/10/2004 per modifica alle capanne di cui alla C.E. 2886, pratica 147/01;
- D.I.A. protocollo 21199 del 23/10/2006 per sistemazione viabilità interna, realizzazione di recinzione, diversa distribuzione box quarantena.

Ho inoltre rintracciato presso l'archivio comunale un'autorizzazione temporanea per mesi 4, rilasciata il 21/12/2005 n°147/01, per la realizzazione di n°4 tettoie con pali tubolari e copertura con telo in plastica ed una pratica edilizia archiviata (226/2000) relativa alla esecuzione di lavori di costruzione di manufatti in legno per ricovero animali, attrezzi agricoli, fienile, serra, ecc..

Dal sopralluogo è sostanzialmente emerso che i manufatti presenti in loco sono abusivi, ovvero:

- un manufatto delle dimensioni di ml 4,90 x 5,93 avente struttura lignea su basamento in cls, con tamponature in lamiera e teli di plastica destinato al ricovero attrezzi vari;
- altro manufatto in pannelli tipo "sandwich" su basamento in calcestruzzo destinato a "spogliatoio" e servizio igienico delle dimensioni di ml 3,00 x 8,00 circa;
- n°4 tettoie in ferro tubolare con copertura in telo di plastica.
- manufatto parzialmente realizzato avente struttura in blocchi cassero di cls che avrebbe dovuto costituire il box quarantena.

Inoltre non sono presenti i c.d. "Paddock" per i cavalli, nè gli altri manufatti ed opere previste con il P.M.A.A. e nella C.E. 2886/2004.

Si precisa che essendo decaduta la convenzione sopra citata, le opere previste nel P.M.A.A. non potranno essere più realizzate.

Da colloqui emersi con l'ufficio tecnico comunale, inoltre, è emerso che non è possibile regolarizzare i manufatti presenti sul terreno e pertanto si rende necessario rimuovere le opere sopra menzionate.

Il costo di tale rimozione è stimabile in €. 20.000,00 (euro ventimila/00) inclusi i costi di smaltimento in discarica e gli onorari professionali inerenti gli adempimenti di Legge per l'allestimento del cantiere.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 Castelfranco di Sotto (PI) - via Ponticelli 64, piano T  
 Ampio appezzamento di terreno agricolo avente accesso dalla predetta via Ponticelli della estensione complessiva di mq 57.100 catastali; attualmente detto terreno, è destinato all'allevamento equino e su di esso risultano alcuni manufatti precari utili a tale scopo. L'appezzamento, che è compreso tra la suddetta via Ponticelli e la strada vicinale "Della Valle Di Sopra", è composto di varie particelle ed ha,



complessivamente, forma irregolare.

Identificato al catasto Terreni - Foglio 15, Part. 60, Qualità Bosco ceduo - Foglio 15, Part. 66, Qualità Bosco misto - Foglio 15, Part. 68, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 72, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 163, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 176, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 76, Qualità Bosco misto - Foglio 15, Part. 81, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 82, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 83, Qualità Bosco misto - Foglio 15, Part. 85, Qualità Bosco ad alto fusto - Foglio 15, Part. 86, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 88, Qualità Prato - Foglio 15, Part. 95, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 174, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 240, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 93.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno si è tenuto conto della posizione del terreno, della sua destinazione urbanistica e del suo stato attuale privo di coltivazioni.

E' stata effettuata una ricerca riferita ad un periodo di tempo esteso ed a Comuni ricadenti nella stessa Regione Agraria.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato calcolando la media aritmetica di prezzi di terreni agricoli seminativi ricavati da compravendite risalenti al periodo 2013 - 2019 che ha restituito un valore pari ad € 1,97 al mq.

I valori delle altre destinazioni agricole presenti nel compendio, ovvero: bosco ceduo, bosco misto, bosco alto, seminativo arborato e prato, li ho determinati eseguendo un ragguglio tra i valori agricoli medi pubblicati dall'ufficio provinciale di Pisa dall'Agenzia Delle Entrate.

Gli atti utilizzati per la ricerca dei comparabili sono i seguenti:

- atto Notaio Gambini del 26/11/2013, repertorio 58.064, trascritto a Pisa al numero particolare 12.224/2013;
- atto Notaio Di Perna del 31/07/2014, repertorio 20.919, trascritto a Pisa al numero particolare 8.847/2014;
- atto Notaio Di Perna del 7/07/2015, repertorio 21.322, trascritto a Pisa al numero particolare 6.912/2015;
- atto Notaio Bartolini del 7/01/2016, repertorio 20.895, trascritto a Pisa al numero particolare 297/2016;
- atto Notaio Mannucci del 7/06/2017, repertorio 305, trascritto a Pisa al numero particolare 7.161/2017;
- atto Notaio Puccinelli del 20/09/2018, repertorio 4.119, trascritto a Pisa al numero particolare 11.390/2018;
- atto Notaio Di Perna del 26/11/2019, repertorio 23.183, trascritto a Pisa al numero 15.664/2019.

Tale calcolo ha restituito un valore complessivo pari ad €. 93.554,47 che si approssima ad €. 93.000,00 (euro novantatremila/00).

A tale valore vanno detratti i costi relativi alla demolizione ed allo smaltimento dei manufatti abusivi ed al materiale presente sul terreno che ho stimato in euro 20.000,00 e pertanto:

€. 93.000,00 - €. 20.000,00 = **€. 73.000,00 (euro settantatremila/00)**

**Valore finale di stima: € 73.000,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho utilizzato il metodo comparativo eseguendo una ricerca di mercato di terreni simili compravenduti nella medesima regione agraria in un periodo di tempo ampio (2013 - 2019) in quanto il settore di mercato inerente questo tipo di immobili e con estensione e caratteristiche simili a quello in oggetto è al momento ristagnante.

Si segnala che dei prezzi rintracciati ho eseguito una media aritmetica che ha restituito, per la qualità



"seminativo", un valore pari ad €. 1,97/mq. Il valore delle altre qualità presenti (bosco ceduo, bosco misto, seminativo arborato, prato e bosco alto) l'ho determinato eseguendo un adeguamento / ragguglio utilizzando i valori agricoli medi pubblicati dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate.

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 11/04/2023

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione atti di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CDU n.0030/2023 rilasciato dal Comune di Castelfranco Di Sotto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa del foglio 15 di Castelfranco Di Sotto
- ✓ N° 4 Foto - Fascicolo fotografico
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 6 Tabella valori dei terreni oggetto di stima.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Ponticelli 64, piano T  
Ampio appezzamento di terreno agricolo avente accesso dalla predetta via Ponticelli della estensione complessiva di mq 57.100 catastali; attualmente detto terreno, è destinato all'allevamento equino e su di esso risultano alcuni manufatti precari utili a tale scopo. L'appezzamento, che è compreso tra la suddetta via Ponticelli e la strada vicinale "Della Valle Di Sopra", è composto di varie particelle ed ha, complessivamente, forma irregolare.

Identificato al catasto Terreni - Foglio 15, Part. 60, Qualità Bosco ceduo - Foglio 15, Part. 66, Qualità Bosco misto - Foglio 15, Part. 68, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 72, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 163, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 176, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 76, Qualità Bosco misto - Foglio 15, Part. 81, Qualità Seminativo - Foglio 15, Part. 82, Qualità Seminativo arborato - Foglio 15, Part. 83, Qualità Bosco misto - Foglio 15, Part. 85, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 15, Part. 86, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 88, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 95, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 174, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 240, Qualità Seminativo arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di pignoramento, in base al certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Castelfranco Di Sotto in data 24/03/2023 col n. 0030/2023-CDU, hanno la seguente destinazione urbanistica: "Foglio 15 Particelle 60, 66 ed 83. Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. Foglio 15 Particella 68. - Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. Foglio 15 Particella 72. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza. Foglio 15 Particella 76 ed 85. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. Foglio 15 Particelle 81, 82, 176 e 240. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza.



Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza. Foglio 15 Particella 86. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza. Vincolo: Viabilità presente al 1830 - Art.17.2.5 "Strade minori storicizzate" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza. Foglio 15 Particella 88. - Zona: E7 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g. In parte della sua consistenza. Foglio 15 Particelle 95, 163 e 174. - Zona: E5 - "Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)", disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

**Prezzo base d'asta: € 73.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00**

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - via Ponticelli 64, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Terreno</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 60, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 66, Qualità Bosco misto - Fg. 15, Part. 68, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 163, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 176, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 76, Qualità Bosco misto - Fg. 15, Part. 81, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 82, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 83, Qualità Bosco misto - Fg. 15, Part. 85, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 15, Part. 86, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 88, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 95, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 174, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 240, Qualità Seminativo arborato</p>	Superficie	57100,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo. Lo stato conservativo dei luoghi, al momento del sopralluogo, appariva discreto, i vari appezzamenti sono facilmente raggiungibili, non vi era presenza di vegetazione spontanea eccessiva, gli appezzamenti erano ben mantenuti e puliti; tuttavia, come precedentemente accennato, sul terreno insistono alcuni manufatti precari destinati all'allevamento dei cavalli che non si presentavano in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Amplio appezzamento di terreno agricolo avente accesso dalla predetta via Ponticelli della estensione complessiva di mq 57.100 catastali; attualmente detto terreno, è destinato all'allevamento equino e su di esso risultano alcuni manufatti precari utili a tale scopo. L'appezzamento, che è compreso tra la suddetta via Ponticelli e la strada vicinale "Della Valle Di Sopra", è composto di varie particelle ed ha, complessivamente, forma irregolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

