
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ###, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.

contro

###

Codice fiscale: ###

###

Codice fiscale: ###

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.000,00	17

INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, la sottoscritta ###, con studio in ###, email ###, PEC ###, Tel. ###, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 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 Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina (Coord. Geografiche: 43.391037, 10.894055)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla (Coord. Geografiche: 43.384161, 10.903604)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Appezzamento di terreno agricolo collinare.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Appezzamento di terreno agricolo collinare
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 Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

La sottoscritta ha provveduto ad integrare la documentazione con la nota di trascrizione del pignoramento (All. 1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

La sottoscritta ha provveduto ad integrare la documentazione con la nota di trascrizione del pignoramento (All. 1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

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

- ### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ###

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

- ### (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

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

- ### (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ###
- ### (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ###

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

- ### (Proprietà 1/2)
- ### (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

L'appezzamento confina a nord e nord-est con Strada Statale 68, ad est con ###, a sud e sud-est in parte con ### e in parte con ###, ad ovest in parte con strada vicinale di Ripolino, salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

L'appezzamento confina ad est con strada per Mazzolla, a nord con ###, ad est con ###, a sud con residua proprietà dei debitori non inclusa nel pignoramento.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) – S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo part. 23	219.80,00 mq	1	21.980,00 mq
Terreno agricolo part. 24	41.970,00 mq	1	41.970,00 mq
Terreno agricolo part. 42	4.280,00 mq	1	4.280,00 mq
Terreno agricolo part. 79	211,00 mq	1	211,00 mq
Terreno agricolo part. 80	5.663,00 mq	1	5.663,00 mq
Terreno agricolo part. 94	6.530,00 mq	1	6.530,00 mq
Terreno agricolo part. 95	2.520,00 mq	1	2.520,00 mq
Terreno agricolo part. 96	1.780,00 mq	1	1.780,00 mq
Terreno agricolo part. 97	3.760,00 mq	1	3.760,00 mq
Terreno agricolo part. 98	3.090,00 mq	1	3.090,00 mq
Terreno agricolo part. 99 AA	1.831,00 mq	1	1.831,00 mq
Terreno agricolo part. 99 AB	59,00 mq	1	59,00 mq
Terreno agricolo part. 102	830,00 mq	1	830,00 mq
Terreno agricolo part. 103	3.610,00 mq	1	3.610,00 mq
Terreno agricolo part. 134	16.960,00 mq	1	16.960,00 mq
Terreno agricolo part. 135	4.510,00 mq	1	4.510,00 mq
Terreno agricolo part. 146	62.415,00 mq	1	62.415,00 mq
Terreno agricolo part. 147	170,00 mq	1	170,00 mq
Terreno agricolo part. 148	545,00 mq	1	545,00 mq
Terreno agricolo part. 149	950,00 mq	1	950,00 mq
Terreno agricolo part. 150	8.370,00 mq	1	8.370,00 mq
Terreno agricolo part. 151	320,00 mq	1	320,00 mq
Terreno agricolo part. 152	955,00 mq	1	955,00 mq
Terreno agricolo part. 153	675,00 mq	1	675,00 mq
Terreno agricolo part. 154	6.770,00 mq	1	6.770,00 mq
Terreno agricolo part. 155	2.400,00 mq	1	2.400,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			203.154,00 mq

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo part. 67	30.640,00 mq	1	30.640,00 mq

Superficie convenzionale complessiva:	30.640,00 mq
--	---------------------

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Al ventennio l'appezzamento pignorato era costituito dalle seguenti particelle del foglio 131, numeri: 23, 24, 27, 30, 42, 79, 80, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 e 45.

Con frazionamento del 13/10/2005, pratica PI0106009, in atti dal 13/10/2005 (n.106009.1/2005) dalla particella 45 si sono originate le particelle pignorate 134 e 135.

Con frazionamento del 16/03/2011, pratica PI0073334, in atti dal 16/03/2011 (n.73334.1/2011) dalle particelle 27,30,100 e 101 si sono originate le particelle pignorate 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155.

Si precisa inoltre che la particella 94 del foglio 131 sostituisce l'identificativo 59 erroneamente attribuito nell'approvazione del tipo di frazionamento 30/1988.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Al ventennio l'appezzamento pignorato aveva la medesima identificazione attuale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

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
131	134				Seminativo	3	16960 mq	30,66 €	35,04 €	
131	135				Seminativo	3	4510 mq	8,15 €	9,32 €	
131	95				Seminativo	4	2520 mq	2,34 €	2,34 €	
131	96				Seminativo	4	1780 mq	1,65 €	1,65 €	
131	97				Seminativo	3	3760 mq	6,8 €	7,77 €	
131	98				Seminativo	4	3090 mq	2,87 €	2,87 €	
131	99		AA		Pascolo arborato	u	1831 mq	0,85 €	0,28 €	
131	99		AB		Seminativo	3	59 mq	0,11 €	0,12 €	
131	102				Seminativo	3	830 mq	1,5 €	1,71 €	
131	103				Seminativo	3	3610 mq	6,53 €	7,46 €	
131	146				Seminativo	4	62415 mq	58,02 €	58,02 €	

131	147				Seminativo	4	170 mq	0,16 €	0,16 €	
131	148				Seminativo	4	545 mq	0,51 €	0,51 €	
131	149				Seminativo	4	950 mq	0,88 €	0,88 €	
131	150				Seminativo	3	8370 mq	15,13 €	17,29 €	
131	151				Seminativo	3	320 mq	0,58 €	0,66 €	
131	152				Seminativo	4	955 mq	0,89 €	0,89 €	
131	153				Seminativo	4	675 mq	0,63 €	0,63 €	
131	154				Seminativo	4	6770 mq	6,29 €	6,29 €	
131	155				Seminativo	4	2400 mq	2,23 €	2,23 €	
131	94				Seminativo	3	6530 mq	11,8 €	13,49 €	
131	23				Seminativo	4	21980 mq	20,43 €	20,43 €	
131	24				Seminativo	4	41970 mq	39,02 €	39,02 €	
131	42				Seminativo	4	4280 mq	3,98 €	3,98 €	
131	79				Seminativo	3	211 mq	0,38 €	0,44 €	
131	80				Seminativo	3	5663 mq	10,24 €	11,7 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

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
155	67				Seminativo	4	30640 mq	28,48 €	28,48 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Al momento del sopralluogo l'appezzamento si presentava in ordinarie condizioni di conservazione (Cfr. All. 3).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Al momento del sopralluogo l'appezzamento si presentava in ordinarie condizioni di conservazione (Cfr. All. 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Dalla relazione notarile e dalla lettura degli atti di provenienza non risulta l'esistenza di gravami di questa natura a carico delle particelle pignorate. Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha constatato che l'appezzamento è interessato dal passaggio di una linea elettrica su pali di legno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Dalla relazione notarile e dalla lettura degli atti di provenienza non risulta l'esistenza di gravami di questa natura a carico della particella pignorata. Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha constatato che l'appezzamento è interessato dal passaggio di una linea elettrica su pali di legno. Nell'angolo sud-est inoltre, l'appezzamento è attraversato da una strada bianca non individuata catastalmente che si diparte dalla Strada per Mazzolla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Appezzamento di terreno agricolo collinare ubicato in Località Roncolla, a circa 4 km dal centro di Volterra. Si accede alle particelle pignorate dalla S.S. 68 di Val di Cecina passando dalla Strada vicinale di Ripolino (Cfr. All. 2).

L'appezzamento ha una superficie di circa 20,3154 ettari e per la maggior parte è destinato a seminativo. La giacitura dei terreni è generalmente declive. Sulla particella 80 ricade una piccola porzione di un maggior oliveto che si estende anche sulla particella confinante non pignorata (Cfr. All. 3).

Come meglio indicato nel paragrafo "Servitù", l'appezzamento è interessato dal passaggio di una linea elettrica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Piccolo appezzamento di terreno agricolo collinare ubicato a circa 6 km dal centro di Volterra. Si accede alla particella pignorata dalla Strada per Mazzolla (Cfr. All. 2).

L'appezzamento ha una superficie di circa 3,6 ettari ed è destinato prevalentemente a seminativo. La giacitura del terreno è declive (Cfr. All. 3).

Come meglio indicato nel paragrafo "Servitù", l'appezzamento è interessato dal passaggio di una linea elettrica e, nell'angolo sud-est, da una strada bianca non individuata catastalmente che si diparte dalla Strada per Mazzolla.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori in forza di contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/05/2021
- Scadenza contratto: 20/04/2036

In risposta alla richiesta di interrogazione dell'Anagrafe Tributaria effettuata dalla sottoscritta per verificare l'esistenza di contratti inerenti i beni pignorati, l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso un contratto di affitto di fondo rustico che coinvolge le particelle che costituiscono il bene 1 (All. 5).

Il contratto di affitto è stato stipulato in data 26/04/2021 e registrato in data 03/05/2021, anteriormente alla trascrizione del pignoramento. Il contratto ha durata di 15 anni, fino al 20/04/2036.

Il contratto include anche molti immobili non pignorati, in parte concessi in locazione da un soggetto estraneo alla procedura. Per quanto riguarda le particelle pignorate, la locatrice è la debitrice ### mentre il conduttore è il debitore ###. Alla signora ### deve essere corrisposto un canone annuo di Euro 1.000 per la locazione della superficie complessiva di Ha 120,8232, incluse le particelle di pertinenze dei fabbricati. La superficie delle particelle pignorate incluse nel contratto ammonta a circa 20,22 ha.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

La quota di ½ di proprietà della debitrice ### risulta nella sua disponibilità mentre la quota di ½ del debitore ### risulta concessa in locazione alla debitrice ### in forza di contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/02/2020
- Scadenza contratto: 10/11/2034

In risposta alla richiesta di interrogazione dell'Anagrafe Tributaria effettuata dalla sottoscritta per verificare l'esistenza di contratti inerenti i beni pignorati, l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso un contratto di affitto di fondo rustico che coinvolge la particella che costituisce il bene 2 (All. 6).

Il contratto di affitto è stato stipulato in data 31/12/2019 e registrato in data 04/02/2020, anteriormente alla trascrizione del pignoramento. Il contratto ha durata di 15 anni, fino al 10/11/2034.

Il contratto, include molti immobili non pignorati oltre alla particella 67 del foglio 155, in parte concessi in locazione da un soggetto estraneo alla procedura. Per quanto di interesse per la presente procedura, il debitore ### (locatore) affitta alla debitrice ### (conduttrice) la sua quota di 1/2 della particella 67 del foglio 155. Al signor ### deve essere corrisposto un canone annuo di Euro 800 per la locazione della quota di 1/2 della superficie complessiva di Ha 98,4816 (Ha 49,2498). La superficie complessiva della particella 67 ammonta a circa 3,0604 ha.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

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.

La relazione del Notaio ### attesta che:

- la piena proprietà della particella 59 del foglio 131 (successivamente sostituita dalla attuale 94 in quanto il n. 59 era stato erroneamente attribuito all'approvazione del frazionamento 30/1988, in atti dal 24/01/1990) è pervenuta a ### per atto di permuta ai rogiti del Notaio ### del 12/03/1992, rep. 23474, trascritto a Volterra il 06/04/1992 al 1945 di particolare;
- la piena proprietà delle particelle del foglio 131, numero 15, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 42, 43, 44, 45, 79, 80,

16 (alcune soppresse generando le particelle attuali coinvolte dalla procedura – cfr. cronistoria catastale) sono pervenute a ### per atto di compravendita ai rogiti del Notaio ### del 06/12/1988, rep. 10590/734, trascritto a Volterra il 21/12/1988 al 5161 di particolare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

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.

La relazione del Notaio ### attesta che la piena proprietà della particella 67 del foglio 155, unitamente a maggior consistenza, è pervenuta a ### e ### per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ### del 03/07/1998, rep 37221, trascritto a Volterra il 30/07/1998 al 3225 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Oneri di cancellazione

Dalla relazione del Notaio ### aggiornata al 19/05/2023, a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 29/09/2005 al 2097 di particolare, per concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del Notaio ### del 26/09/2006, rep. 40553/3897, a favore di ### con sede in ###, CF: ### per capitale di Euro 87.00, somma complessiva 174.000, durata 10 anni, a carico di ### per i diritti di proprietà della particelle incluse nel presente bene 1;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Volterra il 16/05/2023 al 3369 di particolare, atto Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Pisa del 04/04/2023 rep. 1491, a favore di ### con sede in ###, CF: ### a carico di ### per i diritti di proprietà della particelle incluse nel presente bene 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Oneri di cancellazione

Dalla relazione del Notaio ### aggiornata al 19/05/2023, a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 29/09/2005 al 2097 di particolare, per concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del Notaio ### del 26/09/2006, rep. 40553/3897, a favore di ### con sede in ###, CF: ### per capitale di Euro 87.00, somma complessiva 174.000, durata 10 anni, a carico di ### e ### per i diritti di proprietà della particella che costituisce il presente bene 2;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Volterra il 16/05/2023 al 3369 di particolare, atto Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Pisa del 04/04/2023 rep. 1491, a favore di ### con sede in ###, CF: ### a carico di ### e ### per i diritti di proprietà della particella che costituisce il presente bene 2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - S.S. 68 DI VAL DI CECINA

Il certificato di destinazione urbanistica 17603/2023 rilasciato dal Comune di Volterra in data 02/11/2023, a cui per completezza si rimanda integralmente (All. 4), attesta che:

- le particelle del foglio 131 Mappali 23, 24 in parte, 42, 79, 80, 94, 95, 96, 97, 98 in parte, 99 in parte, 102 in parte, 103 in parte, 134 in parte, 135 in parte, 146 in parte, 147, 148, 149 in parte, 150 in parte, 151 in parte, 152, 153, 154, 155 risulta inserito nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e dall'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del citato P.O.C.;

- il terreno di cui al bene 1 ricade nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) - Ambito "V5-3" (Ambito dell'agricolo dei calanchi) disciplinato dagli artt. 98 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.O.C.;

- il terreno ricade, ai fini della disciplina paesaggistica, nel tipo di paesaggio "c" (Paesaggi calanchiferi), regolamentato dall'art. 76 delle Norme Tecniche del nuovo P.O.C.;

- che le particelle del foglio 131 Mappali 24 in parte, 98 in parte, 99 in parte, 102 in parte, 103 in parte, 134 in parte, 135 in parte, 146 in parte, 149 in parte, 150 in parte, 151 in parte, risultano inserite nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) nel Sistema della Mobilità "M" come Sottosistema "M1" (Strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale - extraurbane principali) disciplinato dall'art. 95 commi 5, 6, 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.O.C.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA PER MAZZOLLA

Il certificato di destinazione urbanistica 17603/2023 rilasciato dal Comune di Volterra in data 02/11/2023, a cui per completezza si rimanda integralmente (All. 4), attesta che:

- la particella del foglio 155 mappale 67 risulta inserita nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e dall'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del citato P.O.C.;

- il terreno di cui al bene 1 ricade nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) - Ambito "V5-3" (Ambito dell'agricolo dei calanchi) disciplinato dagli artt. 98 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.O.C.;

- il terreno ricade, ai fini della disciplina paesaggistica, nel tipo di paesaggio "c" (Paesaggi calanchiferi), regolamentato dall'art. 76 delle Norme Tecniche del nuovo P.O.C.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina
 Appezzamento di terreno agricolo collinare

Identificato al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 95, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 96, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 97, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 98, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 99, Porz. 1, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 99, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 146, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 147, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 149, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 150, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 151, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 152, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 153, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 154, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 155, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 94, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 23, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 80, Qualità Seminativo

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, sulla base della ricerca di atti di compravendita trascritti negli ultimi tre anni aventi ad oggetto terreni agricoli ubicati nel territorio circostante a quello oggetto di stima, visti i valori fondiari della Banca dati CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), in considerazione della destinazione urbanistica dell'appezzamento che in futuro potrebbe essere in parte interessato da un esproprio per la realizzazione di una strada, si valuta il terreno in ragione di 0,90 Euro/mq, pertanto:

$$\text{mq } 203.154 \times 0.90 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 182.838,6$$

Per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed in considerazione dell'esistenza del contratto di affitto che, se non risolto anticipatamente, renderà indisponibili i beni fino all'aprile 2036, si applica un deprezzamento del 20% pertanto:

$$\text{Euro } 182.838,6 \times 0,8 = \text{Euro } 146.270,88 \text{ che si arrotondano ad Euro } 146.000,00 \text{ (centoquarantaseimila/00)}$$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla
 Appezzamento di terreno agricolo collinare
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 155, Part. 67, Qualità Seminativo

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, sulla base della ricerca di atti di compravendita trascritti negli ultimi tre anni aventi ad oggetto terreni agricoli ubicati nel territorio circostante a quello oggetto di stima, visti i valori fondiari della Banca dati CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), si valuta l'appezzamento in ragione di 0,95 Euro/mq, pertanto:

$$\text{mq } 30.640 \times 0.95 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 29.108,00$$

Per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed in considerazione dell'esistenza del contratto di affitto che, se non risolto anticipatamente, renderà indisponibili i beni fino al novembre 2034, si applica un deprezzamento del 20% pertanto:

$$\text{Euro } 29.108,00 \times 0,8 = \text{Euro } 23.286,40 \text{ che si arrotondano ad Euro } 23.000,00 \text{ (ventitremila/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Terreno Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina	203.154,00 mq	0,90 €/mq	€ 182.838,60	100,00%	€ 182.838,60
Bene N° 2 - Terreno Volterra (PI) - Strada per Mazzolla	30.640,00 mq	0,95 €/mq	€ 29.108,00	100,00%	€ 29.108,00
				Valore di stima:	€ 211.946,60

Valore di stima: € 211.946,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia bene 1 e limiti legati al contratto di locazione	36.567,72	€
Arrotondamento bene 1	270,88	€
Rischio assunto per mancata garanzia bene 2 e limiti legati al contratto di locazione	5.821,60	€
Arrotondamento bene 2	286,40	€

Valore finale di stima: € 169.000,00

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, lì 09/11/2023
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
###

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Nota di trascrizione del pignoramento
- All.2: Estratti di mappa
- All. 3: Documentazione fotografica
- All. 4: Certificato di destinazione urbanistica
- All. 5: Contratto di Locazione bene 1
- All. 6: Contratto di Locazione bene 2
- All. 7: Perizia in versione privacy
- All. 8: Ricevute di invio della perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina
Apezzamento di terreno agricolo collinare.

Identificato al catasto Terreni: - Fg. 131, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 95, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 96, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 97, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 98, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 99, Porz. 1, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 99, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 146, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 147, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 149, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 150, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 151, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 152, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 153, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 154, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 155, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 94, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 23, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 80, Qualità Seminativo.

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

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica 17603/2023 rilasciato dal Comune di Volterra in data 02/11/2023, a cui per completezza si rimanda integralmente, attesta che: - le particelle del foglio 131 Mappali 23, 24 in parte, 42, 79, 80, 94, 95, 96, 97, 98 in parte, 99 in parte, 102 in parte, 103 in parte, 134 in parte, 135 in parte, 146 in parte, 147, 148, 149 in parte, 150 in parte, 151 in parte, 152, 153, 154, 155 risulta inserito nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e dall'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del citato P.O.C.; - il terreno di cui al bene 1 ricade nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) - Ambito "V5-3" (Ambito dell'agricolo dei calanchi) disciplinato dagli artt. 98 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.O.C.; - il terreno ricade, ai fini della disciplina paesaggistica, nel tipo di paesaggio "c" (Paesaggi calanchiferi), regolamentato dall'art. 76 delle Norme Tecniche del nuovo P.O.C.; - che le particelle del foglio 131 Mappali 24 in parte, 98 in parte, 99 in parte, 102 in parte, 103 in parte, 134 in parte, 135 in parte, 146 in parte, 149 in parte, 150 in parte, 151 in parte, risultano inserite nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) nel Sistema della Mobilità "M" come Sottosistema "M1" (Strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale - extraurbane principali) disciplinato dall'art. 95 commi 5, 6, 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.O.C.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada per Mazzolla
Apezzamento di terreno agricolo collinare.

Identificato al catasto Terreni: - Fg. 155, Part. 67, Qualità Seminativo.

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

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica 17603/2023 rilasciato dal Comune di Volterra in data 02/11/2023, a cui per completezza si rimanda integralmente, attesta che: - la particella del foglio 155 mappale 67 risulta inserita nel nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e dall'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del citato P.O.C.; - il terreno di cui al bene 1 ricade nel Sistema

Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) – Ambito "V5-3" (Ambito dell'agricolo dei calanchi) disciplinato dagli artt. 98 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.O.C.; - il terreno ricade, ai fini della disciplina paesaggistica, nel tipo di paesaggio "c" (Paesaggi calanchiferi), regolamentato dall'art. 76 delle Norme Tecniche del nuovo P.O.C.

Prezzo base d'asta: € 169.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Volterra (PI) - S.S. 68 di Val di Cecina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 95, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 96, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 97, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 98, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 99, Porz. 1, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 99, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 146, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 147, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 149, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 150, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 151, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 152, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 153, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 154, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 155, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 94, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 23, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 80, Qualità Seminativo	Superficie	203.154,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'appezzamento si presentava in ordinarie condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno agricolo collinare		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da uno dei debitori in forza di contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Strada per Mazzolla		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 155, Part. 67, Qualità Seminativo	Superficie	30640,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'appezzamento si presentava in ordinarie condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno agricolo collinare		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La quota di ½ di proprietà della debitrice ### risulta nella sua disponibilità mentre la quota di ½ del debitore ### risulta concessa in locazione alla debitrice ### in forza di contratto di locazione opponibile