

ALLEGATO 9

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	10
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
PATTI	17
Stima / Formazione lotti	17

INCARICO

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Mariscoglio, 24 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, Fax 050 573308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

NOTA: Non è stato possibile da parte della sottoscritta CTU valutare i beni separatamente in quanto ancora catastalmente non identificati separatamente e non terminati dal punto di vista edilizio nel loro complesso.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** – Più particelle di terreni su cui è collocato un fabbricato con 6 unità immobiliari adibite a civile abitazione, ancora in fase di costruzione, ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Musciano

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di terreno (costituita da più particelle catastali ancora in corso di definizione) facente parte di un piano di recupero del comparto n.6 a scopo residenziale, deliberato in variante il 28/10/2016.

Su tale terreno è stato costruito, ancora da terminare, il primo (su 4) fabbricato per civile abitazione per complessive 6 unità immobiliari con relativi accessori e resedi di pertinenza, sviluppato complessivamente in due piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a garage (come indicato nella relazione tecnica depositata in comune).

Tale fabbricato fa parte di uno dei 4 lotti funzionali previsti dal piano di recupero ed è individuato con la lettera "B". Gli altri 3 fabbricati saranno costruiti su terreni di altre proprietà, tutti facenti parte del piano di recupero.

I sei appartamenti del fabbricato edificato sono così distribuiti:

Unità immobiliare "1" con tipologia terra tetto costituita: a piano terra da locale ad uso soggiorno, da cucina, antibagno, bagno, ripostiglio sottoscala, pergolato, scala interna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato e resede esclusivo su due lati; al piano primo da disimpegno, tre camere bagno e due terrazzi; al piano interrato vi è l'autorimessa esclusiva con accesso oltre che dalle scale su dette, dalla rampa e resede condominiale.

Unità immobiliare "2" con tipologia terra tetto costituita: a piano terra da locale ad uso soggiorno, da cucina, antibagno, bagno, ripostiglio sottoscala, pergolato, scala interna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato e resede esclusivo su due lati; al piano primo da disimpegno, tre camere bagno e due terrazzi; al piano interrato vi è l'autorimessa esclusiva con accesso oltre che dalle scale su dette, anche dalla rampa e resede condominiale.

Unità immobiliare "3" costituita al piano terra da locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, una camera matrimoniale ed una singola, scala interna di collegamento con il piano interrato, e resede esclusivo su due lati con altra scala di collegamento per il piano interrato dove vi è l'autorimessa esclusiva con accesso, oltre che dalle scale su dette, anche dalla rampa condominiale.

Unità immobiliare "4" costituita a piano terra da locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, due camere ripostiglio e resede esclusivo su tre lati con accesso da vialetto condominiale; al piano interrato dove c'è l'autorimessa esclusiva si accede dalla rampa condominiale.

Unità immobiliare "5" costituita a piano terra da piccolo resede esclusivo con accesso da vialetto condominiale, scala esterna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato; al piano primo da locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, due camere, pergolato e terrazzo, al piano interrato da autorimessa esclusiva con accesso dalla rampa condominiale.

Unità immobiliare "6" costituita a piano terra da piccolo resede esclusivo con accesso da vialetto condominiale, scala esterna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato; al piano primo da ampio locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, due camere, pergolato e due terrazzi, al piano interrato da autorimessa esclusiva con accesso dalla rampa condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato l'accesso 12/03/2024.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO UNICO** - Fabbricato civile costituito da 6 unità immobiliari in corso di costruzione e di definizione, ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Musciano snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni circostanti la proprietà sono intestati a:

- la part. 655, part. 640, part. 649, part.16 sub 4. part. 639 a ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****;
- la part. 16 sub 7 a ****Omissis****;
- la part.651, part. 16 sub 8, part. 215 sub 2, part. 637, part. 636, part. 657 a ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****.

CONSISTENZA

Le consistenze di tutta l'area sono state ricavate dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Montopoli in Val D'Arno che nomina il lotto "B" e dall'Arch. Serafini che ha curato la progettazione architettonica.

La superficie del lotto è pari a 886,30mq di cui 245,83mq di superficie coperta.

Unità Immobiliare 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	90,00 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	2,70 m	T-1
Pergolato	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	
Autorimessa	41,40 mq	50,48 mq	0,45	22,72 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	
Resede	56,00 mq	56,00 mq	0,10	5,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,92 mq		

Unità Immobiliare 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	90,00 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	2,70 m	T-1
Pergolato	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
Autorimessa	50,60 mq	56,55 mq	0,45	25,45 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	
Resede	82,50 mq	82,50 mq	0,10	8,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,90 mq		

Unità Immobiliare 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	58,00 mq	69,90 mq	1,00	69,90 mq	2,70 m	T
Autorimessa	39,00 mq	45,00 mq	0,45	20,25 mq	2,40 m	-1

Resede	99,00 mq	99,00 mq	0,10	9,9 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,05 mq		

Unità Immobiliare 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	57,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	T
Autorimessa	40,00 mq	47,20 mq	0,45	21,24 mq	2,40 m	-1
Resede	253,00 mq	253,00 mq	0,10	25,3 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,54 mq		

Unità Immobiliare 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	45,50 mq	55,32 mq	1,00	55,32 mq	2,70 m	1
Pergolato	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Autorimessa	19,50 mq	24,00 mq	0,45	10,8 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	12,40 mq	12,40 mq	0,20	2,48 mq	0,00 m	
Resede	18,00 mq	18,00 mq	0,10	1,8 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,30 mq		

Unità Immobiliare 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	45,40 mq	55,10 mq	1,00	55,10 mq	2,70 m	1
Pergolato	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Autorimessa	35,00 mq	40,20 mq	0,45	18,09 mq	2,40 m	-1

Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,2 mq	0,00 m	
Resede	13,00 mq	13,00 mq	0,10	1,3 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,59 mq		

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI:

(141,92 + 147,90 + 100,05 + 114,54 + 72,30 + 78,59) mq = **655,30 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Part. 638

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1997 al 10/10/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 260,29 Piano T Graffato 248
Dal 10/10/2008 al 17/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 413 mq Rendita € 1.706,38 Piano T Graffato 248
Dal 17/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 638 Categoria F1 Consistenza: 227mq
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 638 Categoria F1 Consistenza: 227mq

Part. 16 sub 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1997 al 10/10/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 260,29 Piano T Graffato 248
Dal 10/10/2008 al 17/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 413 mq Rendita € 1.706,38 Piano T

		Graffato 248
Dal 17/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 6 Categoria F4
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 6 Categoria F4

Part. 215, sub1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1997 al 10/10/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 260,29 Piano T Graffato 248
Dal 10/10/2008 al 17/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 413 mq Rendita € 1.706,38 Piano T Graffato 248
Dal 17/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 1 Categoria F4
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub 1 Categoria F4

Part. 641

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 10/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato 247
Dal 10/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 641 Categoria F1 Consistenza: 18mq
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 641 Categoria F1 Consistenza: 18mq

Part. 650

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 10/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq

		Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato 247
Dal 10/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 650 Categoria F1 Consistenza: 107mq
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 650 Categoria F1 Consistenza: 107mq

Part. 16 sub 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 10/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato 247
Dal 10/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub 5 Categoria F4
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub 5 Categoria F4

Part. 16 sub 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 10/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato 247
Dal 10/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub 3 Categoria F4
Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub 3 Categoria F4

Part. 648

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 10/06/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 350 mq Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato 247
Dal 10/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 648 Categoria F1 Consistenza:325mq

Dal 08/02/2010 al 01/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 648 Categoria F1
------------------------------	-----------------	--

Part. 656

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1994 al 16/11/2005	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 363 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00 67 45 Reddito dominicale € 13,93 Reddito agrario € 2,79
Dal 16/11/2005 al 28/05/2009	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 363 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 67 45 Reddito dominicale € 13,93 Reddito agrario € 2,79
Dal 28/05/2009 al 17/06/2009	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 656 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 14 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,13
Dal 17/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 656 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 14 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,13
Dal 08/02/2010 al 20/02/2023	****Omissis****.	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 656 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 14 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,13

DATI CATASTALI

Part. 638

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	638			F1		227mq				

Part. 16 sub 6

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	16	6		F4						

Part. 215 sub 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	215	1		F4						

Part 641

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	641			F1		18mq				

Part 650

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	650			F1		107mq				

Part 16 sub 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	16	5		F4						

Part 16 sub 3

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	16	3		F4						

Part 648

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	648			F1		352 mq				

Part 656

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
23	656				Bosco ceduo	1	00 03 14 mq	0,65 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito degli interventi edilizi ancora in corso di definizione le particelle non corrispondono allo stato dei luoghi. Sarà necessario un aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

Tutta l'area risulta in stato di abbandono da diversi anni, l'immobile è completato solo parzialmente: alla data del sopralluogo risultano eseguite tutte le lavorazioni al grezzo e solo alcune opere di finitura. Più precisamente rimangono da effettuare le seguenti opere: completamento di tutti gli impianti (elettrico e idraulico) di cui presente unicamente la predisposizione, posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti, montaggio degli infissi interni ed esterni, fognature e sistemazioni esterne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito con struttura in c.a. e tamponatura esterna in laterizio con finitura in parte ad intonaco civile e parte con mattoni faccia vista. Le altre caratteristiche costruttive sono ancora in corso di definizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e/o cose

PROVENIENZE VENTENNALI

PERTICELLE FOGLIO 23 N.638, 16 SUB 6 E 215 SUB 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1997 al 10/10/2008	****Omissis****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo De Crescenzo	29/12/1997	60678	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	17/01/1998	474	328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2008 al 17/06/2009	****Omissis****	ATTO DI ASSEGNAZIONE AI SOCI DI BENI SOCIALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo De Crescenzo	10/10/2008	125578	9468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/10/2008	19090	10868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo De Crescenzo	17/06/2009	126078	9845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	09/07/2009	11633	6733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2010	****Omissis****	atto di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Di Lella	08/02/2010	8314	4485
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/02/2010	3274	1902
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	18/02/2010	524 serie 1T	

PERTICELLE FOGLIO 23 N.641, 650, 16 SUB 3 E 5, 648

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2076 al 08/02/2010	****Omissis****	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	13/04/76	156803	15633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/04/2078	3004	2153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2010	****Omissis****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Di Lella	08/02/2010	8314	4485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/02/2010	3274	1902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	18/02/2010	524 serie 1T			

PERTICELLE FOGLIO 23 N.656

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 04/07/1994 al 10/10/2008	****Omissis****	Atto di compravendita	

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cammuso Gustavo	04/07/1994	19360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	30/07/1994	9414	6238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2007 al 17/06/2009	****Omissis****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2007	48	372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2007	7588	3740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2009 al 08/02/2010	****Omissis****	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo De Crescenzo	17/06/2009	126078	9845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	09/07/2009	11633	6733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2010	****Omissis****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Di Lella	08/02/2010	8314	4485
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/02/2010	3274	1902
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	18/02/2010	524 serie 1T	

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 Livorno aggiornate al 17/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Livorno il 22/02/2010
Reg. gen. 3276 - Reg. part. 710
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella
Data: 11/02/2010
N° repertorio: 8339/4502
- **ipoteca giudiziaria** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Livorno il 19/04/2018
Reg. gen. 6156 - Reg. part. 970
Importo: € 80.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 17/11/2022
Reg. gen. 20887 - Reg. part. 14748

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni fanno parte della variante al piano di recupero del comparto n.6 a scopo residenziale di terreni posti in fregio alla via di Musciano - U.T.O.E. 7 "Musciano e Muscianello".

In particolare ricadono in AREE CON PIANI ATTUATIVI approvati in corso di esecuzione o con convenzioni attive ai sensi dell'art. 35 comma 2 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 assimilabili alle zone "C" ai sensi del D.M. 1444/68 - Piano di Recupero P.R.U.6 Variante approvata con Del. C.C. n.92 del 28/10/2016

REGOLARITÀ EDILIZIA

Autorizzazione paesaggistica n. 15 del 2016. Permesso a costruire n. 34 del 22/11/2011 pratica 47/11. Comunicazione di inizio lavori del 02/04/2012.

Il titolo ad oggi risulta scaduto, pertanto sarà necessario un nuovo titolo abilitativo che autorizzi il proseguo dei lavori.

Rispetto al permesso a costruire l'unica difformità rilevata è la mancanza, per l'unità immobiliare 4, della scala interna di collegamento con il piano interrato dove si trova il garage pertinenziale.

PATTI

Per poter realizzare un Piano di recupero è necessario un atto di convenzione tra il comune e tutti i proprietari dove questi ultimi si impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il primo piano di Recupero aveva l'atto di convenzione stipulato il 31/10/2008 dal notaio Ugo De Crescenzo al rep. 125606 Raccolta 9492 e registrato in data 17.11.2008 al n. 3173.

Tale convenzione risulta scaduta ed è relativa al primo Piano di Recupero. Pertanto per poter procedere con la messa in opera della variante del 2016 al Piano di recupero, sarà necessario redigere un nuovo atto di convenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Inoltre sarà anche valutato il fatto che il contratto di convenzione in essere, tra il Comune e i proprietari dei terreni del piano di recupero, è scaduto e dovrà esserne stipulato un altro.

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

- **Bene UNICO** – Porzioni di terreni con fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Musciano snc

Trattasi di una porzione di terreno (costituita da più particelle catastali ancora in corso di definizione) facente parte di un piano di recupero del comparto n.6 a scopo residenziale, deliberato in variante il 28/10/2016.

Su tale terreno è stato costruito, ancora da terminare, il primo (su 4) fabbricato per civile abitazione per complessive 6 unità immobiliari con relativi accessori e resedi di pertinenza, sviluppato complessivamente in due piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a garage (come indicato nella relazione tecnica depositata in comune).

Tale fabbricato fa parte di uno dei 4 lotti funzionali previsti dal piano di recupero ed è individuato con la lettera "B". Gli altri 3 fabbricati saranno costruiti su terreni di altre proprietà, tutti facenti parte del piano di recupero.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 23, Part. 638, Categoria F1
- Fg. 23, Part. 16 sub 6, Categoria F4
- Fg. 23, Part. 215 sub 1, Categoria F4
- Fg. 23, Part. 641, Categoria F1
- Fg. 23, Part. 650, Categoria F1
- Fg. 23, Part. 16 sub 5, Categoria F4
- Fg. 23, Part. 16 sub 3, Categoria F4
- Fg. 23, Part. 648, Categoria F1

Identificati al catasto Terreni:

- Fg. 23, Part. 656, Qualità: bosco ceduo

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene UNICO – terreni con fabbricato civile costituito da 6 unità immobiliari in Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Musciano	655,30 mq	1200,00 €/mq	€ 786.360,00	100,00%	€ 786.360,00
				Valore di stima:	€ 786.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per finire i lavori (comprese spese tecniche e di accatastamento)	130.000	€
Oneri per opere di urbanizzazione (pari al 21%)	50.000	€
Per nuovo atto di convenzione	10	%

Pertanto:

$(786.360,00 \text{ €} - 130.000,00 \text{ €} - 50.000,00 \text{ €}) - 10\% = \text{€ } 545.724,00$

Valore finale di stima: € 545.724,00 arrotondato a € 550.000,00 (cinquecentocinquanta,00)

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

Pisa, li 13/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Agata Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO 2: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 3: Planimetria dell'immobile
- ✓ ALLEGATO 4: Quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 5: Estratto documenti in comune
- ✓ ALLEGATO 6: Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ ALLEGATO 7: Atto di compravendita
- ✓ ALLEGATO 8: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 9: relazione versione privacy