
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	5
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	7
Confini	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	7
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	10
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	12
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	12

Precisazioni	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	13
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	13
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	14
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	15
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	16
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli.....	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	26

Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2020 del R.G.E.....	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 523.000,00	37

INCARICO

All'udienza del 11/05/2021, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli (Coord. Geografiche: 43685676,10.759927)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Appezamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.13.758,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via I Maggio che dalla Via di Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) e (DOC.10)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Appezamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.570,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia dalla Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Appezamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.247,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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

Vedi DOC.2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Vedi DOC.2.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Vedi DOC.2.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vedi DOC. 3 - Atto di Provenienza e Visura Camerale DOC.12

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Vedi DOC. 3 - Atto di Provenienza E Visura Camerale DOC.12

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Vedi DOC. 3 - Atto di Provenienza E Visura Camerale DOC.12.

N.B. Si segnala che a seguito di richiesta di Certificato di Residenza della comproprietaria non esecutata del BENE IMMOBILE N.3 , **** Omissis ****, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montopoli Val D'Arno **** Omissis ****, vedi DOC.9

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

A nord con mappali 1363,1361,1358,291, ad est in parte con Via I Maggio, ad ovest con Via Di Montopoli, s.s.a.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

A nord con proprietà esecutato, ad est con mappali 1389 e 1390 ad ovest con Via Montopoli, s.s.a.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

A nord con mappali 1363,1361,1358,291, a sud con map.168 ad ovest con Via Di Montopoli, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	11017,00 mq	11017,00 mq	1,00	11017,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	2741,00 mq	2741,00 mq	1,00	2741,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13758,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13758,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato la consistenza immobiliare, l'ubicazione, gli accessi, la destinazione urbanistica generale e le servitù presenti, si ritiene consigliabile la vendita in unico lotto

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1570,00 mq	1570,00 mq	1,00	1570,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato la consistenza immobiliare, l'ubicazione, gli accessi, la destinazione urbanistica generale e le servitù presenti, si ritiene consigliabile la vendita in unico lotto

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno edificabile	897,00 mq	897,00 mq	1,00	897,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1247,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1247,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato la consistenza immobiliare, l'ubicazione, gli accessi, la destinazione urbanistica generale e le servitù presenti, si ritiene consigliabile la vendita in unico lotto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1284 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 009285 Reddito dominicale € 33,57 Reddito agrario € 19,18
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1293 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 000105 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,22
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1295 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 000015 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1281 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001593 Reddito dominicale € 5,76 Reddito agrario € 3,29
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 165 Qualità Seminativo arborato Cl.4

		Superficie (ha are ca) 000180 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,33
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 166 Qualità CAVA Superficie (ha are ca) 001430
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 167 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 001150 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 2,97

I dati corrispondono

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,68
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1286 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000010 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 168 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,57
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 974 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1100 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 2,27

I dati corrispondono

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1289 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 74 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,15
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1294 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 619 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,28
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 978 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,81 Reddito agrario € 1,03
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1288 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,11

I dati corrispondono

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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
3	165				Seminativo arborato	4	000180 mq	0,28 €	0,33 €	
3	166				CAVA		001430 mq			
3	167				Seminativo arborato	3	001150 mq	4,16 €	2,97 €	
3	1281				Seminativo arborato	3	001593 mq	5,76 €	3,29 €	
3	1284				Seminativo arborato	3	009285 mq	33,57 €	19,18 €	

3	1293				Seminativo arborato	3	000105 mq	0,38 €	0,22 €	
3	1295				Seminativo arborato	3	000015 mq	0,05 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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
3	168				Seminativo	3	220 mq	0,8 €	0,57 €	
3	974				Seminativo arborato	3	1100 mq	3,98 €	2,27 €	
3	975				Seminativo arborato	2	240 mq	1,24 €	0,68 €	
3	1286				Seminativo arborato	2	000010 mq	0,05 €	0,03 €	

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

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
3	978				Seminativo arborato	3	500 mq	1,81 €	1,03 €	
3	1288				Seminativo arborato	3	54 mq	0,2 €	0,11 €	
3	1289				Seminativo arborato	3	74 mq	0,27 €	0,15 €	
3	1294				Seminativo arborato	3	619 mq	2,24 €	1,28 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Dal sopralluogo sul terreno in oggetto a sud delle particelle 166 e 167, si è rilevata, all'interno di piccolo boschetto inaccessibile, la presenza di resti di costruzione in mattoni crollata. Vedi DOC.9 file "IMG_4974" e "IMG_4975"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza - DOC.3 - a pag.3 "...; dà atto la venditrice che parte del detto terreno è occupato dalla Via Vallunga (oggi Via Montopoli), ma che non è stato formalizzato al riguardo il relativo atto di esproprio". A tal proposito si è proceduto ad estrapolare una sovrapposizione tra vista satellitare e catastale, dove empiricamente, è possibile notare l'occupazione della Via Montopoli sui terreni in oggetto (DOC.7)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza - DOC.3 - a pag.3 "...; dà atto la venditrice che parte del detto terreno è occupato dalla Via Vallunga (oggi Via Montopoli), ma che non è stato formalizzato al riguardo il relativo atto di esproprio". A tal proposito si è proceduto ad estrapolare una sovrapposizione tra vista satellitare e catastale, dove empiricamente, è possibile notare l'occupazione della Via Montopoli sui terreni in oggetto (DOC.7)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Trattasi di appezzamento di terreno al naturale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Trattasi di appezzamento di terreno al naturale

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Trattasi di appezzamento di terreno al naturale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Come di rileva dall'atto di provenienza (DOC.3) "... con particolare riferimento alle servitù costituite con l'atto di divisione e relative alle porzioni di terreno ceduta per la quota di un mezzo, nonchè alla servitù coattiva per

passaggio fognatura nera, gravante le originarie particelle 163 e 164 (comprendenti tutte le particelle oggetto di esecuzione) del foglio 3 del Catasto Terreni, trascritta a Livorno in data 11/12/2001 al n.11283 partic.

Si rileva inoltre dall'atto di provenienza : "La parte venditrice dichiara che i terreni in oggetto sono gravati da un livello a favore della Congregazione dei Bonomini di San Martino di Firenze esigibile di competenza dell'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero di San Miniato, livello che sarà cancellato a cura e spese della parte venditrice entro la fine dell'anno corrente". Si allega in DOC.8, Atto di Affrancazione Livello ai rogiti del Notaio Casarosa di San Miniato in data 03/12/2004 rep.10307/3272, che affranca le seguenti particelle del fg.3: 165-166-167-1281-1282-1284-1293-1295-1288-1289-1294-per la quota pari al 50%.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Come di rileva dall'atto di provenienza (DOC.3) "... con particolare riferimento alle servitù costituite con l'atto di divisione e relative alle porzioni di terreno ceduta per la quota di un mezzo, nonché alla servitù coattiva per passaggio fognatura nera, gravante le originarie particelle 163 e 164 (comprendenti tutte le particelle oggetto di esecuzione) del foglio 3 del Catasto Terreni, trascritta a Livorno in data 11/12/2001 al n.11283 partic.

Si rileva inoltre dall'atto di provenienza : "La parte venditrice dichiara che i terreni in oggetto sono gravati da un livello a favore della Congregazione dei Bonomini di San Martino di Firenze esigibile di competenza dell'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero di San Miniato, livello che sarà cancellato a cura e spese della parte venditrice entro la fine dell'anno corrente". Si allega in DOC.8, Atto di Affrancazione Livello ai rogiti del Notaio Casarosa di San Miniato in data 03/12/2004 rep.10307/3272, che affranca le seguenti particelle del fg.3: 165-166-167-1281-1282-1284-1293-1295-1288-1289-1294-per la quota pari al 50%.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Come di rileva dall'atto di provenienza (DOC.3) "... con particolare riferimento alle servitù costituite con l'atto di divisione e relative alle porzioni di terreno ceduta per la quota di un mezzo, nonché alla servitù coattiva per passaggio fognatura nera, gravante le originarie particelle 163 e 164 (comprendenti tutte le particelle oggetto di esecuzione) del foglio 3 del Catasto Terreni, trascritta a Livorno in data 11/12/2001 al n.11283 partic.

Si rileva inoltre dall'atto di provenienza : "La parte venditrice dichiara che i terreni in oggetto sono gravati da un livello a favore della Congregazione dei Bonomini di San Martino di Firenze esigibile di competenza dell'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero di San Miniato, livello che sarà cancellato a cura e spese della parte venditrice entro la fine dell'anno corrente". Si allega in DOC.8, Atto di Affrancazione Livello ai rogiti del Notaio Casarosa di San Miniato in data 03/12/2004 rep.10307/3272, che affranca le seguenti particelle del fg.3: 165-166-167-1281-1282-1284-1293-1295-1288-1289-1294-per la quota pari al 50%.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (DOC.5) e una Scheda relativa alla porzione edificabile (DOC.6). Per quanto riguarda la porzione di terreno edificabile (mapp.165,166,167,1281 porzione, 1284 porzione, 1295), il medesimo risulta inserito in Area di Nuovo Impianto con indici urbanistici rilevabili dal

DOC.6, con destinazione Residenziale, Commerciale di Vicinato e Direzionale.

Il terreno edificabile in oggetto, inserito all'interno di maggior comparto edificatorio, presenta una superficie di circa 12.000,00 mq. sulla complessiva superficie di mq.34.000,00. L'indice di edificabilità residenziale si aggira intorno a 0.88 mc/mq, quello direzionale e commerciale 0,058, fatto salvo più accurati conteggi da verificare in sede di piano di lottizzazione. Nel DOC.6 riportiamo gli indici indicati nelle norme tecniche di attuazione del Comune di Montopoli Val D'arno.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere eseguito mediante uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o provata. L'intervento deve adeguarsi alle curve di livello, assecondando i caratteri morfologici con limitati movimenti di terra e la disposizione urbanistica deve essere tale da aprirele visuali dal piano verso il crinale e creare varchi ineditati e corridoi ecologici.

Per quanto riguarda i mappali 1281 porzione, e 1293 questi sono inseriti nel PRG in zona "Verde degli Orti" assimilabile a zona Agricola "E" all'interno dell'UTOE

Per quanto riguarda il mappale 1284 porzione questo risulta inserito nel PRG in zona "Agricola" assimilabile alla zona "E" all'interno dell'UTOE.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (DOC.5) e una Scheda relativa alla porzione edificabile (DOC.6). I Terreni in oggetto, secondo il CDU allegato risultano possedere la seguente destinazione urbanistica: "Aree Agricole interne all'UTOE ai sensi dell'art.5 Variante NTA approvata con Delibera C.C.n.86 del 07.08.2019 assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Il terreno in oggetto è posizionato in adiacenza alla Via Di Montopoli in terreno scosceso.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (DOC.5) e una Scheda relativa alla porzione edificabile (DOC.6). Per quanto riguarda la porzione di terreno edificabile (mapp.98 porzione, 1288,1289 e 1294) il medesimo risulta inserito in Area di Nuovo Impianto con indici urbanistici rilevabili dal DOC.6, con destinazione Residenziale, Commerciale di Vicinato e Direzionale.

Il terreno edificabile in oggetto, inserito all'interno di maggior comparto edificatorio, presenta una superficie di circa 12.000,00 mq. sulla complessiva superficie di mq.34.000,00. L'indice di edificabilità residenziale si aggira intorno a 0.88 mc/mq, quello direzionale e commerciale 0,058, fatto salvo più accurati conteggi da verificare in sede di piano di lottizzazione. Nel DOC.6 riportiamo gli indici indicati nelle norme tecniche di attuazione del Comune di Montopoli Val D'arno.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere eseguito mediante uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o provata. L'intervento deve adeguarsi alle curve di livello, assecondando i caratteri morfologici con limitati movimenti di terra e la disposizione urbanistica deve essere tale da aprirele visuali dal piano verso il crinale e creare varchi ineditati e corridoi ecologici.

Per quanto riguarda il mappale 98 porzione questo risulta inserito nel PRG in zona "Agricola" assimilabile alla zona "E" all'interno dell'UTOE.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1979 al 01/02/1983	**** Omissis ****	RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1983	96479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/1979 al 16/12/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	05/07/1979		4127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI SAN MINIATO	16/01/1979	22	194
		Dal 27/07/1979 al 16/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO PERCUOCO	27/07/1979			20822	1417
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI LIVORNO	31/07/1979				4872
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2001 al 10/09/2004	**** Omissis ****			DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2001	43	341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LIVORNO	18/07/2002		7523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/04/2003 al	**** Omissis ****	VERBALE CONCILIAZIONE TRIBUNALE DI PISA	

10/09/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2003	507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	30/04/2003		4331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	10/09/2004	117989	11298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	24/09/2004		9680
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Vedi DOC.2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1979 al 01/02/1983	**** Omissis ****	RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1983	96479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/01/1979 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			

16/12/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	05/07/1979		4127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI SAN MINIATO	16/01/1979	22	194		
Dal 27/07/1979 al 16/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PERCUOCO	27/07/1979	20822	1417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	31/07/1979		4872
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/12/2001 al 10/09/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2001	43	341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LIVORNO	18/07/2002		7523
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/04/2003 al 10/09/2004	**** Omissis ****	VERBALE CONCILIAZIONE TRIBUNALE DI PISA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2003	507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI LIVORNO	30/04/2003		4331		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	10/09/2004	117989	11298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	24/09/2004		9680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Vedi DOC.2

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1979 al 01/02/1983	**** Omissis ****	RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1983	96479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/1979 al 16/12/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	05/07/1979		4127

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI SAN MINIATO	16/01/1979	22	194
Dal 27/07/1979 al 16/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PERCUOCO	27/07/1979	20822	1417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	31/07/1979		4872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2001 al 10/09/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2001	43	341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LIVORNO	18/07/2002		7523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2003 al 10/09/2004	**** Omissis ****	VERBALE CONCILIAZIONE TRIBUNALE DI PISA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2003	507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	30/04/2003		4331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2004 al 12/04/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GIULIO DELL'ANTICO	10/09/2004	117989	11298
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	24/09/2004		9680
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Vedi DOC.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a LIVORNO il 04/08/2011
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 2677
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: (Debitore non datore *"Il Trinagolo s.r.l."* con sede in Pisa

Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**
Trascritto a LIVORNO il 11/12/2001
Reg. gen. 19283 - Reg. part. 1283
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SERVITU' COATTIVA PASSAGGIO FOGNATURA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO contro danti causa esecutato. Grava sulle orinirarie particelle 163 e 164.
- **ATTO AMMINISTRATIVO**
Trascritto a LIVORNO il 11/12/2001
Reg. gen. 19284 - Reg. part. 11284
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SERVITU' COATTIVA PASSAGGIO FOGNATURA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO contro danti causa esecutato. Grava sulla ex particella 347.

- **VERBALE DI CONCILIAZIONE**

Trascritto a LIVORNO il 30/04/2003

Reg. gen. 7893 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

Note: VERBALE DI CONCILIAZIONE AVENTE A OGGETTO LA COSTITUZIONE DI SERVITU' E

CANALIZZAZIONI E SERVITU' DI PASSO EMESSE DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 03/04/2003

REP.N.507 A CARICO, TRA ALTRI, DEI TERRENI CENSITI NEL CT. FG.3 MAP.1294-1289-1288-974-975-978-1286.

- **VERBALE CONCILIAZIONE**

Trascritto a LIVORNO il 30/04/2003

Reg. gen. 7892 - Reg. part. 4331

Quota: 1/1

Note: VERBALE DI CONCILIAZIONE PORTANTE DIVISIONE IMMOBILIARE EMESSE DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 03/04/2003 REP.N.507

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 02/03/2020

Reg. gen. 3213 - Reg. part. 2214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE EMESSE DAGLI UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA IL 17/01/2020 REP.N.38/2020

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 29/12/2020

Reg. gen. 19365 - Reg. part. 12999

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE EMESSE DAGLI UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA IL 16/11/2020 REP.N.3289/2020

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a LIVORNO il 04/08/2011

Reg. gen. 13224 - Reg. part. 2677

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: (Debitore non datore *"Il Trinagolo s.r.l."* con sede in Pisa

Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**

Trascritto a LIVORNO il 11/12/2001

Reg. gen. 19283 - Reg. part. 1283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SERVITU' COATTIVA PASSAGGIO FOGNATURA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO contro danti causa esecutato. Grava sulle orininarie particelle 163 e 164.

- **ATTO AMMINISTRATIVO**

Trascritto a LIVORNO il 11/12/2001

Reg. gen. 19284 - Reg. part. 11284

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SERVITU' COATTIVA PASSAGGIO FOGNATURA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO contro danti causa esecutato. Grava sulla ex particella 347.

- **VERBALE CONCILIAZIONE**

Trascritto a LIVORNO il 30/04/2003

Reg. gen. 7892 - Reg. part. 4331

Quota: 1/1

Note: VERBALE DI CONCILIAZIONE PORTANTE DIVISIONE IMMOBILIARE EMESSO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 03/04/2003 REP.N.507

- **VERBALE DI CONCILIAZIONE**

Trascritto a LIVORNO il 30/04/2003

Reg. gen. 7893 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

Note: VERBALE DI CONCILIAZIONE AVENTE A OGGETTO LA COSTITUZIONE DI SERVITU' E CANALIZZAZIONI E SERVITU' DI PASSO EMESSO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 03/04/2003 REP.N.507 A CARICO, TRA ALTRI, DEI TERRENI CENSITI NEL CT. FG.3 MAP.1294-1289-1288-974-975-978-1286.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 02/03/2020

Reg. gen. 3213 - Reg. part. 2214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE EMESSO DAGLI UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA IL 17/01/2020 REP.N.38/2020

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 29/12/2020

Reg. gen. 19365 - Reg. part. 12999

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE EMESSO DAGLI UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA IL 16/11/2020 REP.N.3289/2020

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a LIVORNO il 04/08/2011
Reg. gen. 13224 - Reg. part. 2677
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: (Debitore non datore *"Il Trinagolo s.r.l."* con sede in Pisa

Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**
Trascritto a LIVORNO il 11/12/2001
Reg. gen. 19283 - Reg. part. 1283
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SERVITU' COATTIVA PASSAGGIO FOGNATURA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO contro danti causa esecutato. Grava sulle orinirarie particelle 163 e 164.
- **ATTO AMMINISTRATIVO**
Trascritto a LIVORNO il 11/12/2001
Reg. gen. 19284 - Reg. part. 11284
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SERVITU' COATTIVA PASSAGGIO FOGNATURA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO contro danti causa esecutato. Grava sulla ex particella 347.
- **VERBALE DI CONCILIAZIONE**
Trascritto a LIVORNO il 30/04/2003
Reg. gen. 7893 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
Note: VERBALE DI CONCILIAZIONE AVENTE A OGGETTO LA COSTITUZIONE DI SERVITU' E CANALIZZAZIONI E SERVITU' DI PASSO EMESSO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 03/04/2003 REP.N.507 A CARICO, TRA ALTRI, DEI TERRENI CENSITI NEL CT. FG.3 MAP.1294-1289-1288-974-975-978-1286.
- **VERBALE CONCILIAZIONE**
Trascritto a LIVORNO il 30/04/2003
Reg. gen. 7892 - Reg. part. 4331
Quota: 1/1

Note: VERBALE DI CONCILIAZIONE PORTANTE DIVISIONE IMMOBILIARE EMESSO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 03/04/2003 REP.N.507

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 02/03/2020

Reg. gen. 3213 - Reg. part. 2214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE EMESSO DAGLI UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA IL 17/01/2020 REP.N.38/2020

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 29/12/2020

Reg. gen. 19365 - Reg. part. 12999

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE EMESSO DAGLI UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA IL 16/11/2020 REP.N.3289/2020

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - DOC.5 -

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - DOC.5 -

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DI MONTOPOLI

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - DOC.5 -

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
Apezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.13.758,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via I Maggio che dalla Via di Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) e (DOC.10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 165, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 166, Qualità CAVA - Fg. 3, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1281, Qualità Seminativo arborato - Fg.

3, Part. 1284, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 1293, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 1295, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 499.000,00

Procediamo con la stima immobiliare dividendo i beni immobili secondo la destinazione urbanistica:

1) Terreni Edificabili

2) Terreni con destinazione agricola all'interno dell'UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari, sono parti riconoscibili della città o del territorio, significative ai fini degli indirizzi e parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore)

1) Terreni Edificabili

Dati Urbanistici Generali dell'intero Comparto Edificatorio:

Superficie territoriale del comparto mq.34.000,00

Sup.Fondiarria max 50%

Destinazione d'uso : residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Superficie Utile Lorda Ammissibile: mq.8.000,00 residenziale, mq.1.000,00 commerciale di vicinato, mq.1.000,00 direzionale

Rapporto di copertura : 30%

Indice di Fabbricabilità risultante = mq.10.000,00 x 3.00h virtuale = mc.30.000,00

mc.30.000,00 : 34.000,00 mq. = 0,88 mc/mq circa

Dati Urbanistici della porzione oggetto di stima

Superficie territoriale mq. 11.126,00

Sup. Fondiarria max 50%

Destinazione d'uso : residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Superficie Utile Lorda Ammissibile:

residenziale = mq.2.618,00 ((11.126,00 * 8.000,00): 34.000,00) -

commerciale = mq. 327,00 ((11.126,00 * 1.000,00): 34.000,00) -

direzionale = mq. 327,00 ((11.126,00 * 1.000,00): 34.000,00) -

TOTALE MQ. 3272,00

Volumetria Ammissibile:

Residenziale = mq.2.618,00 x 3.00 h virtuale = 7.854,00 mc.

Commerciale = mq. 327,00 x 3.00 h virtuale = 981,00 mc.

Direzionale = mq. 327,00 x 3.00 h virtuale = 981,00 mc.

TOTALE MC. 9.816,00

STIMA IMMOBILIARE

A seguito di indagini di mercato effettuate nella zona interessata si è accertato, per lotti edificabili simili a quello oggetto di stima, l'inesistenza di parametri di confronto necessari per l'adozione del criterio di stima comparativo.

L'unico criterio di stima adottabile è pertanto quello in base al valore di trasformazione.

Lo studio valutativo è stato esteso al Valore Venale attuale delle Costruzioni Nuove in zona, all'incidenza percentuale dell'area su l'edificato e al valore al mc dei terreni edificabili rapportati alle potenzialità costruttive (indice di fabbricabilità) del lotto in esame.

Le indagini di stima hanno riguardato sia lo studio del mercato immobiliare del "nuovo", sia la determinazione dei costi inerenti l'edificazione del complesso immobiliare.

Per quanto riguarda i valori di mercato dei beni immobili di nuova e/o recente costruzione si è preso a

riferimento quelli rilevati per le recenti compravendite in zona confrontati con i valori pubblicati dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2021, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE. Il valore al mq. delle nuove costruzioni si attesta intorno ad € 1.400,00/mq. (millequattrocento/00) (residenziale, commerciale e direzionale)

Per la determinazione dei valori del terreno edificabile al mc. e l'incidenza percentuale del medesimo sul valore complessivo delle costruzioni da realizzare, si è espletata un'indagine e studio di elementi intrinseci ed estrinseci del bene immobile oggetto di stima; le caratteristiche esaminate sono:

- Zona territoriale di ubicazione
- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione (drenaggi, palificazioni, muri di sostegno)
- Edificazione Convenzionata - Piano Particolareggiato -:
 - * incidenza dell'indice territoriale. Diverso rapporto tra quantità edificatorie consentite e quantità di terreno da mettere a disposizione del Comune;
 - * presenza di aree a servizi eccedenti lo standard minimo - per le opere di urbanizzazione (verde pubblico, parcheggi ecc.);
 - * presenza di più proprietari che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico;
 - * particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori dovranno sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute sia a ritardi non imputabili al soggetto attuatore che ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97);
 - * particolari tipologie costruttive consentite;
 - * vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona);
 - * immobilizzo di capitali per un periodo non determinato per la realizzazione ed il completamento dell'intervento edilizio-finanziario;

Dallo studio ed esame delle caratteristiche sopracitate, valutazione dei costi di costruzione, indagini di mercato locali, verifica dei costi sostenuti da imprenditori locali, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

- L'incidenza percentuale del valore del terreno edificabile sul Valore Complessivo Finale degli immobili realizzati si attesta intorno alla percentuale del 10% (dieci%)
- Il Valore del terreno edificabile al mc., per la potenzialità edificatoria del lotto in esame, si attesta intorno ad € 130,00/mc.
- Il costo per la realizzazione dell'urbanizzazione (primaria e secondaria) del lotto convenzionato si attesta intorno ad € 70,00/mq

Conteggi:

A) Valore di Trasformazione in base al Valore Venale delle Costruzioni nuove.

Superficie Utile Lorda realizzabile = mq.3.272,00

Valore al nuovo delle costruzioni realizzabili = € 1.400,00/mq

Valore del complesso immobiliare costruito = € 4.580.000,00

Incidenza percentuale del valore dell'area = 10% sul valore costruzioni ultimate

Valore dell'area edificabile :

€ 458.000,00 arr. (€ 4.580.000,00 * 10%)

Valore dell'area edificabile al mq.:

€ 41,00/mq (€ 458.000,00 : 11.126,00 mq.)

B) Valore di Trasformazione in base al valore dell'edificabilità al mc.

Volume Lordo Realizzabile = mc. 9.816,00
Superficie del lotto edificabile = 11.126,00 mq.
Costo per urbanizzazione della lottizzazione = €. 70,00/ mq
Valore al mc. di terreno edificabile = €.130,00/mc
Valore del terreno Urbanizzato = €. 1.276.000,00 arr. (mc.9.816,00 x €.130/mc.)
Costo totale urbanizzazione del lotto = €. 779.000,00 arr. (mq.11.126,00 x €.70,00/mq.)
Valore dell'area edificabile :
€. 497.000,00 arr. (€.1.276.000,00 - €.779.000,00)
Valore dell'area edificabile al mq.:
€.44,5/mq arr. (€.497.000,00 : 11.126,00 mq.)

Facendo la media dei valori "A" e "B" determinati avremo :
(€.458.000,00 + €.497.000,00): 2 = €. 477.000,00
Valore Piena Proprietà Terreno Edificabile = €. 477.000,00 (quattrocentosettantasettemila/00)
€. 477.000,00 : 11.126 mq. = €.43,00/mq arr.
Valore Piena Proprietà Terreno Edificabile al mq. = €. 43,00

2) TERRENO CON DESTINAZIONE ASSIMILABILE ALLA "E" AGRICOLA

2A - TERRENO CON DESTINAZIONE ASSIMILABILE ALLA "E" AGRICOLA ALL'INTERNO DELL'UTOE
(map.1284 porzione di mq. 1.687,00)

Il criterio di stima adottato per la valutazione del terreno con destinazione agricola è stato quello della comparazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le quotazioni medie dei terreni agricoli nella zona sono state desunte dal Osservatorio Valori Immobiliari (OVA) di EXEO (editore di pubblicazioni specializzate di settore) autorevole strumento già riconosciuto dalla Corte di Appello di Napoli sez.civ. I-bis n.3833 del 29/09/2014.- CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) Principale Ente di ricerca italiano Vigilato dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali (Mipaaf) - VAM (Valore Agricolo Medio) dei terreni agricoli della Provincia di Pisa anno 2019 pubblicato su BURT Regione Toscana in data 24.12.2019 n.521. Il valore ottenuto si aggira intorno ad €.3,50/mq.

Considerato che i terreni oggetto di valutazione, seppur con destinazione agricola, sono ubicati all'interno dell'UTOE (all'interno di area oggetto di pianificazione urbanistica nelle vicinanze di centro abitato), ma, considerato la difficoltà di qualsiasi utilizzazione, poiché in versante scosceso, riteniamo congruo applicare un aumento del valore base agricolo pari ad 1/3

Valore base al mq. = €. 3,50 x (1/3 di €.3,50) = €.5,00

Superficie = mq. 1.687,00

Valore Terreno con destinazione Agricola = €. 8.500,00 arr. (mq.1.687,00 x €.5,00)

2B - TERRENO CON DESTINAZIONE "VERDE PRIVATO E GLI ORTI" ASSIMILABILE ALLA "E" AGRICOLA ALL'INTERNO DELL'UTOE (map.1281 pozione di mq. 840,00 e map.1293 di mq.105,00)

Il criterio di stima adottato per la valutazione del terreno con destinazione "Verde e gli Orti" è stato quello della comparazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le quotazioni medie dei terreni agricoli nella zona sono state desunte dal Osservatorio Valori Immobiliari (OVA) di EXEO (editore di pubblicazioni specializzate di settore) autorevole strumento già riconosciuto dalla Corte di Appello di Napoli sez.civ. I-bis n.3833 del 29/09/2014.- CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) Principale Ente di ricerca italiano Vigilato dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali (Mipaaf) - VAM (Valore Agricolo Medio) dei terreni agricoli della Provincia di Pisa anno 2019 pubblicato su BURT Regione Toscana in data 24.12.2019 n.521. Il valore ottenuto si aggira intorno ad €.3,50/mq.

Considerato che i terreni oggetto di valutazione, seppur con destinazione agricola, sono ubicati

all'interno dell'UTOE (all'interno di area oggetto di pianificazione urbanistica nelle vicinanze di centro abitato), e in aderenza a fabbricati di civile abitazione in zona residenziale. Vista la vicinanza e l'asservimento a fabbricati di civile abitazione riteniamo congruo attribuire un valore pari a quattro volte il terreno agricolo.

Valore base al mq. = €. $3,50 \times 4$ = €.14,00/mq

Superficie = mq. 945,00

Valore Terreno Agricolo in UTOE "Verde e gli Orti" = €. $13.230,00$ (mq.945,00 x €.14,00)

RIEPILOGO VALORE VENALE PROPRIETA' IMMOBILIARE:

1) Valore Terreno Edificabile = €. $477.000,00$

2A) Valore Terreno Agricolo = €. $8.500,00$

2B) Valore Terreno Agricolo = €. $13.230,00$

Valore complessivo piena proprietà = €. $499.000,00$ arr. (quattrocentonovantanovemila/00)

Inseriamo nella scheda riassuntiva il valore al mq. complessivo dell'intera proprietà immobiliare.

€. $499.000,00$: $13.758,00$ mq. = €. $36,26$ /mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
Apezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.570,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia dalla Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 974, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 975, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 3.925,00
TERRENO CON DESTINAZIONE AGRICOLA ALL'INTERNO DELL'UTOE
Il criterio di stima adottato per la valutazione del terreno con destinazione agricola è stato quello della comparazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
Le quotazioni medie dei terreni agricoli nella zona sono state desunte dal Osservatorio Valori Immobiliari (OVA) di EXEO (editore di pubblicazioni specializzate di settore) autorevole strumento già riconosciuto dalla Corte di Appello di Napoli sez.civ. I-bis n.3833 del 29/09/2014.- CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) Principale Ente di ricerca italiano Vigilato dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali (Mipaaf) - VAM (Valore Agricolo Medio) dei terreni agricoli della Provincia di Pisa anno 2019 pubblicato su BURT Regione Toscana in data 24.12.2019 n.521. Il valore ottenuto si aggira intorno ad €. $3,50$ /mq.
Considerato che i terreni oggetto di valutazione, seppur con destinazione agricola, sono ubicati all'interno dell'UTOE (all'interno di area oggetto di pianificazione urbanistica nelle vicinanze di centro abitato), ma, considerato la difficoltà di qualsiasi utilizzazione, poiché in versante scosceso, riteniamo congruo applicare un aumento del valore base agricolo pari ad 1/3
Valore base al mq. = €. $3,50 + (1/3 \text{ di } €.3,50)$ = €. $5,00$
Superficie = mq. 1.570,00
Valore Terreno con destinazione Agricola = €. $7.850,00$ (mq.1.570,00 x €. $5,00$)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
Apezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.247,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 978, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1288, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1289, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1294, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 20.125,00

1) Terreno Edificabile

2) Terreni con destinazione agricola all'interno dell'UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari, sono parti riconoscibili della città o del territorio, significative ai fini degli indirizzi e parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore)

1) Terreno Edificabile

Dati Urbanistici Generali dell'intero Comparto Edificatorio:

Superficie territoriale del comparto mq.34.000,00

Sup.Fondiaria max 50%

Destinazione d'uso : residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Superficie Utile Lorda Ammissibile: mq.8.000,00 residenziale, mq.1.000,00 commerciale di vicinato, mq.1.000,00 direzionale

Rapporto di copertura : 30%

Indice di Fabbricabilità risultante = mq.10.000,00 x 3.00h virtuale = mc.30.000,00

mc.30.000,00 : 34.000,00 mq. = 0,88 mc/mq circa

Dati Urbanistici della porzione oggetto di stima:

Superficie territoriale mq.897,00

Sup. Fondiaria max 50%

Destinazione d'uso : residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Superficie Utile Lorda Ammissibile:

residenziale = mq.211,00 ((897,00 * 8.000,00): 34.000,00) -

commerciale = mq. 26,38 ((897,00 * 1.000,00): 34.000,00) -

direzionale = mq. 26,38 ((897,00 * 1.000,00): 34.000,00) -

TOTALE MQ. 264,00 arr

Volumetria Ammissibile:

Residenziale = mq.211,00 x 3.00 h virtuale = 633,00 mc.

Commerciale = mq. 26,38 x 3.00 h virtuale = 79,14 mc.

Direzionale = mq. 26,38 x 3.00 h virtuale = 79,14 mc.

TOTALE MC. 791,00

STIMA IMMOBILIARE

1)TERRENO CON DESTINAZIONE EDIFICABILE (mq.897)

A seguito di indagini di mercato effettuate nella zona interessata si è accertato, per lotti edificabili simili a quello oggetto di stima, l'inesistenza di parametri di confronto necessari per l'adozione del criterio di stima comparativo.

L'unico criterio di stima adottabile è pertanto quello in base al valore di trasformazione.

Lo studio valutativo è stato esteso al Valore Venale attuale delle Costruzioni Nuove in zona, all'incidenza percentuale dell'area su l'edificato e al valore al mc dei terreni edificabili rapportati alle potenzialità costruttive (indice di fabbricabilità) del lotto in esame.

Le indagini di stima hanno riguardato sia lo studio del mercato immobiliare del "nuovo", sia la determinazione dei costi inerenti l'edificazione del complesso immobiliare.

Per quanto riguarda i valori di mercato dei beni immobili di nuova e/o recente costruzione si è preso a riferimento quelli rilevati per le recenti compravendite in zona confrontati con i valori pubblicati dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2021, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, Il

Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE. Il valore al mq. delle nuove costruzioni si attesta intorno ad € 1.400,00/mq. (millequattrocento/00) (residenziale, commerciale e direzionale)

Per la determinazione dei valori del terreno edificabile al mc. e l'incidenza percentuale del medesimo sul valore complessivo delle costruzioni da realizzare, si è espletata un'indagine e studio di elementi intrinseci ed estrinseci del bene immobile oggetto di stima; le caratteristiche esaminate sono:

- Zona territoriale di ubicazione
- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione (drenaggi, palificazioni, muri di sostegno)
- Edificazione Convenzionata - Piano Particolareggiato -:
 - * incidenza dell'indice territoriale. Diverso rapporto tra quantità edificatorie consentite e quantità di terreno da mettere a disposizione del Comune;
 - * presenza di aree a servizi eccedenti lo standard minimo - per le opere di urbanizzazione (verde pubblico, parcheggi ecc.);
 - * presenza di più proprietari che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere all'attuazione del piano urbanistico;
 - * particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori dovranno sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute sia a ritardi non imputabili al soggetto attuatore che ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97);
 - * particolari tipologie costruttive consentite;
 - * vicinanza o meno ad insediamenti di edilizia pubblica convenzionata e/o sovvenzionata (quest'ultima sempre concorrenziale e comunque di deprezzamento di zona);
 - * immobilizzo di capitali per un periodo non determinato per la realizzazione ed il completamento dell'intervento edilizio-finanziario;

Dallo studio ed esame delle caratteristiche sopracitate, valutazione dei costi di costruzione, indagini di mercato locali, verifica dei costi sostenuti da imprenditori locali, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

- L'incidenza percentuale del valore del terreno edificabile sul Valore Complessivo Finale degli immobili realizzati si attesta intorno alla percentuale del 10% (dieci%)
- Il Valore del terreno edificabile al mc., per la potenzialità edificatoria del lotto in esame, si attesta intorno ad € 130,00/mc.
- Il costo per la realizzazione dell'urbanizzazione (primaria e secondaria) del lotto convenzionato si attesta intorno ad € 70,00/mq

Conteggi:

A) Valore di Trasformazione in base al Valore Venale delle Costruzioni nuove.

Superficie Utile Lorda realizzabile = mq. 264,00

Valore al nuovo delle costruzioni realizzabili = € 1.400,00/mq

Valore del complesso immobiliare costruito = € 369.600,00

Incidenza percentuale del valore dell'area = 10% sul valore costruzioni ultimate

Valore dell'area edificabile :

€ 37.000,00 arr. (€ 369.600,00 * 10%)

Valore dell'area edificabile al mq.:

€ 41,00/mq (€ 37.000,00 : 897,00 mq.)

B) Valore di Trasformazione in base al valore dell'edificabilità al mc.

Volume Lordo Realizzabile = mc. 791,00

Superficie del lotto edificabile = 897,00 mq.

Costo per urbanizzazione della lottizzazione = € 70,00/ mq
 Valore al mc. di terreno edificabile = € 130,00/mc
 Valore del terreno Urbanizzato = € 103.000,00 arr. (mc.791,00 x € 130/mc.)
 Costo totale urbanizzazione del lotto = € 63.000,00 arr. (mq.897,00 x € 70,00/mq.)
 Valore dell'area edificabile :
 € 40.000,00 arr. (€ 103.000,00 - € 63.000,00)
 Valore dell'area edificabile al mq.:
 € 44,5/mq arr. (€ 40.000,00 : 897,00 mq.)

Facendo la media dei valori "A" e "B" determinati avremo :
 (€ 37.000,00 + € 40.000,00): 2 = € 38.500,00
 Valore Piena Proprietà Terreno Edificabile = € 38.500,00 (trentottomilacinquecento/00)
 € 38.500,00 : 897,00 mq. = € 43,00/mq arr.
 Valore Piena Proprietà Terreno Edificabile al mq. = € 43,00

2) TERRENO CON DESTINAZIONE ASSIMILABILE ALLA "E" AGRICOLA

- TERRENO CON DESTINAZIONE ASSIMILABILE ALLA "E" AGRICOLA ALL'INTERNO DELL'UTOE
 (map.978 porzione di mq. 350,00)

Il criterio di stima adottato per la valutazione del terreno con destinazione agricola è stato quello della comparazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le quotazioni medie dei terreni agricoli nella zona sono state desunte dal Osservatorio Valori Immobiliari (OVA) di EXEO (editore di pubblicazioni specializzate di settore) autorevole strumento già riconosciuto dalla Corte di Appello di Napoli sez.civ. I-bis n.3833 del 29/09/2014.- CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) Principale Ente di ricerca italiano Vigilato dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali (Mipaaf) - VAM (Valore Agricolo Medio) dei terreni agricoli della Provincia di Pisa anno 2019 pubblicato su BURT Regione Toscana in data 24.12.2019 n.52I. Il valore ottenuto si aggira intorno ad € 3,50/mq.

Considerato che i terreni oggetto di valutazione, seppur con destinazione agricola, sono ubicati all'interno dell'UTOE (all'interno di area oggetto di pianificazione urbanistica nelle vicinanze di centro abitato), ma, considerato la difficoltà di qualsiasi utilizzazione, poiché in versante scosceso, riteniamo congruo applicare un aumento del valore base agricolo pari ad 1/3

Valore base al mq. = € 3,50 + (1/3 di € 3,50) = € 5,00

Superficie = mq. 350,00

Valore Piena Proprietà Terreno con destinazione Agricola = € 1.750,00 (mq.350,00 x € 5,00)

RIEPILOGO VALORE VENALE PROPRIETA' IMMOBILIARE:

1) Valore Terreno Edificabile = € 38.500,00

2) Valore Quota Terreno Agricolo = € 1.750,00

Valore complessivo piena proprietà = € 40.250,00 (quarantamiladuecentocinquanta/00)

Inseriamo nella scheda riassuntiva il valore al mq. complessivo dell'intera proprietà immobiliare.

€ 40.250,00 : 1.247,00 mq. = € 32,27/mq.

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

Bene N° 1 - Terreno edificabile Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	13758,00 mq	36,26 €/mq	€ 499.000,00	100,00%	€ 499.000,00
Bene N° 2 - Terreno Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	1570,00 mq	5,00 €/mq	€ 7.850,00	50,00%	€ 3.925,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli	1247,00 mq	32,27 €/mq	€ 40.250,00	50,00%	€ 20.125,00
Valore di stima:					€ 523.050,00

Valore di stima: € 523.000,00

Valore finale di stima: € 523.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che a seguito di richiesta di Certificato di Residenza della comproprietaria non eseguita del BENE IMMOBILE N.3 , **** Omissis ****, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montopoli Val D'Arno **** Omissis ****, vedi DOC.9

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 15/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC.1 - UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - DOC.2 - CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

- ✓ Altri allegati - DOC.3 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOC.4 - DCOUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC.5 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOC.6 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - DOC.7 - VISTA SATELLITARE-CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC.8 - ATTO DI AFFRANCAZIONE
- ✓ Altri allegati - DOC.9 - DOCUMENTI ANAGRAFICI
- ✓ Altri allegati - DOC.10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC.11 - INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ Altri allegati - DOC.12 - VISURA CAMERALE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
Apezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.13.758,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via I Maggio che dalla Via di Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) e (DOC.10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 165, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 166, Qualità CAVA - Fg. 3, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1281, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1284, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1293, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1295, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - DOC.5 -
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
Apezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.570,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia dalla Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 974, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 975, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - DOC.5 -
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli
Apezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.247,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 978, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1289, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1294, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - DOC.5 -

Prezzo base d'asta: € 523.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 523.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 165, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 166, Qualità CAVA - Fg. 3, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1281, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1284, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1293, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1295, Qualità Seminativo arborato	Superficie	13758,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di appezzamento di terreno al naturale		
Descrizione:	Appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.13.758,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via I Maggio che dalla Via di Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) e (DOC.10)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 974, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 975, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1570,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di appezzamento di terreno al naturale		
Descrizione:	Appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.570,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia dalla Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via di Montopoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 978, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1289, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1294, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1247,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di appezzamento di terreno al naturale		
Descrizione:	Apppezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.1.247,00 o quanti in effetti siano, anche con le tolleranze di legge, avente accesso sia da Via Montopoli. Il terreno risulta ubicato all'inizio del centro abitato in zona residenziale in terreno scosceso.(DOC.1) E (DOC.10)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		