
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2021 del R.G.E., riunita all'Esecuzione Immobiliare 57/2025 R.G.E.

contro

Codice fiscale: *****

Nato a *****

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11	7
E' doveroso premettere che in riferimento a questo "Bene 1", il pignoramento di cui all'E.I. n. 180/2021 R.G.E. colpiva tra i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli Val D'Arno nel Foglio 26, la particella 29 sub 1 riguardante un'abitazione di tipo popolare di 5,5 vani.	7
Il debitore aveva acquistato l'unità abitativa, infra maggior consistenza, con atto ai rogiti del notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004 repertorio n. 5101.....	7
La particella 29 sub 1, rappresentata nella planimetria catastale datata 24/03/1952 (All. 7), all'epoca del suddetto atto, comprendeva solo porzione di un più ampio fabbricato rurale (ex particella 30, fusa alla 29 con tipo mappale del 1999. La porzione mancante, che con il tipo mappale del 1999, avrebbe dovuto essere censita con una planimetria catastale propria a rappresentazione della consistenza della porzione rurale derivante dal catasto terreni, non era mai stata presentata al catasto fabbricati.....	7
Nell'anno 2004, con l'atto di vendita dei beni all'esecutato, il fabbricato abitativo venne descritto catastalmente dalla sola particella 29 sub 1 poiché il resto della consistenza non aveva rappresentazione planimetrica e identificativo catastale che ne consentisse peraltro la trascrizione. La stessa cosa avvenne anche per la descrizione del bene a garanzia nell'ipoteca volontaria di cui al contratto di mutuo ai rogiti del notaio Filippo Russo di Reggello rep. 5102 del 17/09/2004. Tuttavia l'atto di compravendita riportava una descrizione del bene riferito all'edificio principale destinato ad uso abitativo e beni strumentali, nella quale era ricompresa anche la parte dell'edificio priva di rappresentazione catastale.....	7
Con il pignoramento originario, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Livorno in data 09/08/2021 al n. 10391 di particolare, lo stesso edificio era stato individuato catastalmente dalla sola consistenza della particella 29 sub 1 e quindi non erano ricomprese le porzioni del fabbricato mai identificate.....	7
La particella 29 sub 1, che dal 1952 aveva subito varie ristrutturazioni, non era più riconoscibile o riconducibile allo stato dei luoghi, né costituiva unità indipendente suscettibile di valutazione autonoma.....	7
Dopo aver sottoposto la questione al G.E., lo stesso con disposizione del 09/12/2024, rilevava che detta particella era descritta nel contratto di vendita in atti (ancorché non descritta correttamente da un punto di vista catastale), pertanto autorizzava l'esperto ad iscrivere in catasto la porzione di fabbricato non ancora censita.	8
Il sottoscritto ha provveduto alla giusta iscrizione della porzione mai accatastata (come descritto nel paragrafo "Cronistoria catastale" per il Bene 1), costituendo le unità immobiliari rappresentanti la porzione mancante alla data del 1999 dovendo, per corretta continuità dei passaggi, intestare catastalmente tutto agli allora proprietari *****	8
Successivamente il sottoscritto ha aggiornato l'intestazione all'attuale proprietario e esecutato mediante voltura catastale integrativa dell'atto del notaio Filippo Russo di Reggello del 17/09/2004. La voltura ha determinato l'inserimento da parte dell'ufficio della "Riserva catastale 2 - riferimenti catastali errati nell'atto di provenienza" proprio in riferimento alle unità immobiliari rappresentanti le porzioni non accatastate.....	8
Il sottoscritto ha poi inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Pisa per rimuovere dalla visura catastale la "riserva 2" essendo trascorsi oltre venti anni di possesso continuativo dalla data della compravendita del 2004.....	8

Il creditore precedente, a seguito delle nuove rappresentazioni catastali, ha provveduto a redigere e trascrivere nuovo Verbale di pignoramento includendo i beni correttamente rappresentati mediante nuova procedura di esecuzione immobiliare n. 57/2025 R.G.E. riunita alla procedura n. 180/2021 R.G.E. con disposizione del G.E. del 09/05/2025.....	8
Con l'estensione del pignoramento e la sua corretta trascrizione, i beni potranno essere trasferiti non essendovi più elementi ostativi.....	8
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	8
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.....	8
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	9
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	9
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	10
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	10
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	11

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	12
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	13
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	15
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	16
Patti.....	17
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	17
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	17
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	18
Parti Comuni	18
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	18
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	18

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	18
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	19
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	20
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	20
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	21
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicatI a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T.....	22

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	23
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	23
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	23
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	28
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	29
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.....	31
Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicate a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	31
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2021 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 398.200,00	40

INCARICO

All'udienza del 17/05/2022, il sottoscritto *****, con studio in *****, email *****, PEC *****, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11
- **Bene N° 2** - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Abitazione a destinazione rurale e fondi ad uso strumentale per lo svolgimento dell'attività agricola.

E' doveroso premettere che in riferimento a questo "Bene 1", il pignoramento di cui all'E.I. n. 180/2021 R.G.E. colpiva tra i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli Val D'Arno nel Foglio 26, la particella 29 sub 1 riguardante un'abitazione di tipo popolare di 5,5 vani.

Il debitore aveva acquistato l'unità abitativa, infra maggior consistenza, con atto ai rogiti del notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004 repertorio n. 5101.

La particella 29 sub 1, rappresentata nella planimetria catastale datata 24/03/1952 (All. 7), all'epoca del suddetto atto, comprendeva solo porzione di un più ampio fabbricato rurale (ex particella 30, fusa alla 29 con tipo mappale del 1999. La porzione mancante, che con il tipo mappale del 1999, avrebbe dovuto essere censita con una planimetria catastale propria a rappresentazione della consistenza della porzione rurale derivante dal catasto terreni, non era mai stata presentata al catasto fabbricati.

Nell'anno 2004, con l'atto di vendita dei beni all'esecutato, il fabbricato abitativo venne descritto catastalmente dalla sola particella 29 sub 1 poiché il resto della consistenza non aveva rappresentazione planimetrica e identificativo catastale che ne consentisse peraltro la trascrizione. La stessa cosa avvenne anche per la descrizione del bene a garanzia nell'ipoteca volontaria di cui al contratto di mutuo ai rogiti del notaio Filippo Russo di Reggello rep. 5102 del 17/09/2004. Tuttavia l'atto di compravendita riportava una descrizione del bene riferito all'edificio principale destinato ad uso abitativo e beni strumentali, nella quale era ricompresa anche la parte dell'edificio priva di rappresentazione catastale.

Con il pignoramento originario, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Livorno in data 09/08/2021 al n. 10391 di particolare, lo stesso edificio era stato individuato catastalmente dalla sola consistenza della particella 29 sub 1 e quindi non erano ricomprese le porzioni del fabbricato mai identificate.

La particella 29 sub 1, che dal 1952 aveva subito varie ristrutturazioni, non era più riconoscibile o riconducibile allo stato dei luoghi, né costituiva unità indipendente suscettibile di valutazione autonoma.

Dopo aver sottoposto la questione al G.E., lo stesso con disposizione del 09/12/2024, rilevava che detta particella era descritta nel contratto di vendita in atti (ancorché non descritta correttamente da un punto di vista catastale), pertanto autorizzava l'esperto ad iscrivere in catasto la porzione di fabbricato non ancora censita.

Il sottoscritto ha provveduto alla giusta iscrizione della porzione mai accatastata (come descritto nel paragrafo "Cronistoria catastale" per il Bene 1), costituendo le unità immobiliari rappresentanti la porzione mancante alla data del 1999 dovendo, per corretta continuità dei passaggi, intestare catastalmente tutto agli allora proprietari *****.

Successivamente il sottoscritto ha aggiornato l'intestazione all'attuale proprietario e eseguito mediante voltura catastale integrativa dell'atto del notaio Filippo Russo di Reggello del 17/09/2004. La voltura ha determinato l'inserimento da parte dell'ufficio della "Riserva catastale 2 - riferimenti catastali errati nell'atto di provenienza" proprio in riferimento alle unità immobiliari rappresentanti le porzioni non accatastate.

Il sottoscritto ha poi inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Pisa per rimuovere dalla visura catastale la "riserva 2" essendo trascorsi oltre venti anni di possesso continuativo dalla data della compravendita del 2004.

Il creditore precedente, a seguito delle nuove rappresentazioni catastali, ha provveduto a redigere e trascrivere nuovo Verbale di pignoramento includendo i beni correttamente rappresentati mediante nuova procedura di esecuzione immobiliare n. 57/2025 R.G.E. riunita alla procedura n. 180/2021 R.G.E. con disposizione del G.E. del 09/05/2025.

Con l'estensione del pignoramento e la sua corretta trascrizione, i beni potranno essere trasferiti non essendovi più elementi ostativi.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, tettoia, fienile e locali di deposito).

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Deposito attrezzi agricoli strumentale allo svolgimento dell'attività agricola

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Appezamenti di terreno agricolo composti da due corpi lievemente staccati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11
- **Bene N° 2** - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

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

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

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

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

L'unità abitativa rurale e i beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, confinano su più lati con altri beni della stessa esecuzione immobiliare, salvo se altri.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

L'unità immobiliare costituita da beni strumentali, confina su più lati con altri beni della stessa esecuzione immobiliare, salvo se altri.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

L'unità immobiliare costituita da bene strumentale, confina su più lati con altri beni della stessa esecuzione immobiliare, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

I terreni agricoli confinano come segue:

Il primo corpo della superficie complessiva di Ha 00.74.60 confina ad ovest con Via Uliveta, a sud ed est con Via Montalto e a nord con proprietà ***** , salvo se altri.

Il secondo corpo della superficie complessiva di Ha 03.78.23 (all'interno del quale sono ricompresi anche gli immobili di cui ai Beni 1, 2 e 3), confina ad ovest con Via Uliveta, a sud con proprietà ***** e in parte con Via Uliveta, ad est con proprietà ***** e a nord con proprietà ***** , salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione rurale	193,00 mq	1	193,00 mq	2,90 m	T-1
Loggiato	16,00 mq	0,33	5,28 mq	0,00 m	T
Locali cantina e ripostiglio	55,31 mq	0,5	27,66 mq	3,00 m	T
Loggiato cantina lato nord est	7,13 mq	0,33	2,35 mq	0,00 m	T

Rimessa	35,62 mq	0,5	17,81 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:			246,10 mq		
Incidenza condominiale:			0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:			246,10 mq		

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	58,68 mq	1	58,68 mq	3,00 m	T
Tettoia	49,50 mq	0,70	34,65 mq	3,80 m	T
Fienile	16,84 mq	1	16,84 mq	2,35 m	T
Locale di deposito	27,00 mq	1	27,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:			137,17 mq		
Incidenza condominiale:			0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:			137,17 mq		

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito attrezzi agricoli	108,30 mq	1	108,30 mq	4,20 m	T
Resede esterno esclusivo	55,00 mq	0,1	5,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			113,80 mq		
Incidenza condominiale:			0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:			113,80 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto comprensivo di tare e viabilità podereale	16916,00 mq	1	16916,00 mq	0,00 m	T
Frutteto comprensivo di tare e viabilità podereale	2160,00 mq	1	2160,00 mq	0,00 m	T
Bosco comprensivo di tare e viabilità podereale	13900,00 mq	1	13900,00 mq	0,00 m	T
Seminativo arborato comprensivo di tare e viabilità podereale (in questa consistenza vi è anche la	12307,00 mq	1	12307,00 mq	0,00 m	T

superficie catastale ancora a vigneto)					
Totale superficie convenzionale:				45283,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				45283,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Al ventennio l'edificio rurale risultava parzialmente rappresentato al catasto fabbricati dal sub 1 della particella 29 del foglio 26. Detto subalterno rappresentava la sola porzione abitativa nella planimetria catastale di impianto datata 24/03/1952 (vedi All. 7). La maggiore consistenza dell'edificio, catastalmente deruralizzata nel 1999 con tipo mappale al Catasto Terreni del 28/09/1999 Pratica n. 13714 in atti dal 28/09/1999 (n. 2175.1/1999), non era mai stata oggetto di accatastamento al Catasto Fabbricati mediante presentazione della relativa planimetria. Questo ha comportato una non corretta descrizione dei dati catastali nel titolo di provenienza con cui l'esecutato aveva acquistato e una non corretta descrizione catastale dei beni nell'atto di mutuo che istituiva l'ipoteca volontaria i cui riferimenti saranno meglio indicati nei paragrafi "Provenienza ventennale" e "Formalità pregiudizievoli".

Il sottoscritto, avendo rilevato detta carenza documentale, ha provveduto a segnalare quanto esposto al G.E. il quale con disposizione del 09/12/2024, rilevava che detta particella era descritta nel contratto di vendita in atti (ancorché non descritta correttamente da un punto di vista catastale), e contestualmente autorizzava l'esperto ad iscrivere in catasto la porzione di fabbricato non ancora censita.

Il sottoscritto ha quindi provveduto a redigere la documentazione catastale necessaria a rappresentare la consistenza catastale secondo lo stato di fatto dell'immobile con denuncia di nuovo accatastamento n. 8546.1/2025 del 05/02/2025 Pratica n. PI0008546, con la quale sono stati costituiti i subalterni 6, 7 e 8 per la rappresentazione di porzioni sfuggite all'accatastamento (vedi All. 8), mai accatastate a seguito di presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni del 28/09/1999 Pratica n. 13714 in atti dal 28/09/1999 (n. 2175.1/1999).

Con il Tipo Mappale del 28/09/1999 Pratica n. 13714 in atti dal 28/09/1999 (n. 2175.1/1999), la particella 29 censita al catasto terreni come "Fabbricato Promiscuo" (per la presenza del subalterno 2 rurale), veniva infatti soppressa e trasferita al catasto fabbricati come "Ente Urbano". I subalterni 6, 7 e 8, di cui alla denuncia di nuovo accatastamento del 05/02/2025, hanno rappresentato porzione della consistenza del sub 2 rurale soppresso nel 1999 ed omessa con la rappresentazione al catasto fabbricati del sub 4 di cui al Bene 2. Dette unità immobiliari sono state catastalmente intestate ai proprietari al 1999 *****.

Ha poi provveduto alla redazione e presentazione di domanda di voltura integrativa dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004, rep. n. 5101 racc. n. 1821, registrato a Firenze 3 il 20/09/2004 al n. 6063 serie 1T, intestando le tre nuove unità immobiliari all'attuale proprietario e esecutato (vedi All. 9).

L'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pisa a seguito della voltura, in mancanza della corrispondenza dei nuovi dati catastali nell'atto di compravendita del 2004, con variazione del 07/02/2025 Pratiche n. PI0009622 in atti dal 07/02/2025 "inserimento Riserva 2" (n. 9622.1/2025), ha inserito la riserva sui subalterni 6, 7 e 8 della particella 29.

Con istanza del sottoscritto, con la quale richiedeva l'eliminazione della riserva sui sub 6, 7 e 8, essendo trascorsi oltre venti anni di possesso continuativo dalla data della compravendita del 2004, presentata in data 07/02/2025 a cui corrisponde istanza di parte del 10/02/2025 acquisita agli atti al prot. n. PI0010065 del 2025, con variazione del 11/02/2025 Pratica n. PI0010672 in atti dal 11/02/2025 "cancellazione riserva" (n. 10672.1/2025), le riserve sono state eliminate (vedi All. 9).

Il sottoscritto ha provveduto a redigere e a trasmettere con pec al legale dell'esecutato, per le unità immobiliari strumentali allo svolgimento dell'attività agricola censite con i sub 7 e 8, i moduli di dichiarazione della sussistenza dei requisiti fiscali di ruralità da sottoscrivere a cura del proprietario avente i requisiti dando istruzioni di come inviare la documentazione presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Pisa affinché fosse inserita in visura catastale l'annotazione della sussistenza dei requisiti di ruralità valida ai fini fiscali (vedi All. 11).

Con denuncia di variazione per fusione del 11/02/2025 Pratica n. PI0010576 in atti dal 12/02/2025 (n. 10576.1/2025), il sottoscritto ha provveduto a sopprimere i subalterni 1 e 6 della particella 29 (entrambi riguardanti l'intera consistenza dell'abitazione rurale), costituendo il subalterno 9 con la corretta rappresentazione della consistenza attuale dell'abitazione rurale (vedi All. 10).

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Al ventennio l'edificio rurale risultava rappresentato al catasto fabbricati dal sub 4 della particella 29 del foglio 26.

Con il Tipo Mappale la particella 29 censita al catasto terreni come "Fabbricato Promiscuo" (per la presenza del subalterno 2 rurale), veniva soppressa e trasferita al catasto fabbricati come "Ente Urbano" in data 28/09/1999 Pratica n. 13714 in atti dal 28/09/1999 (n. 2175.1/1999). Con costituzione del 29/09/1999 Pratica n. 17985 in atti dal 29/09/1999 (n. 1835.1/1999), veniva originato il sub 2 al catasto fabbricati (riguardante altri edifici ed omettendo la porzione dell'ex sub 2 rurale riferita al Bene 1). Con successiva denuncia di variazione del 03/08/2004 Pratica n. PI0140671 in atti dal 03/08/2004 veniva presentata nuova planimetria per Demolizione parziale e ampliamento su corte comune, sopprimendo il sub 2 e il sub 3 (resede comune a tutti i subalterni) per costituire il sub 4 (ancora attualmente in atti) e il sub 5 (resede comune ai sub 4, 7, 8 e 9).

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Al ventennio l'edificio rurale risultava rappresentato al catasto fabbricati dalla particella 266 del foglio 26.

Con il Tipo Mappale del 30/07/2004 Pratica n. PI0134506 in atti dal 30/07/2004 (n. 134506.1/2004), la particella 266 della superficie di mq 163 era derivata dallo scorporo della più ampia particella 254 di mq 9287. Mediante Tipo Mappale del 2004 la particella 266 ha rappresentato in mappa l'edificio rurale trasferendolo al catasto fabbricati come "Ente Urbano". Con costituzione del 03/08/2004 Pratica n. PI0140658 in atti dal 03/08/2004, costituzione (n. 1388.1/2004), veniva presentata la planimetria catastale dell'annesso agricolo corredato di piccolo resede esclusivo ancora attualmente in atti (vedi All. 2).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Al ventennio le particelle dei terreni erano così individuate:

-**la particella 209 del Foglio 18** della superficie di Ha 00.09.30, era di qualità Bosco ceduo di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249249 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31436.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094156 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21962.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco ceduo di classe 2;

-**la particella 210 del Foglio 18** della superficie di Ha 00.01.90, era di qualità Bosco ceduo di classe 2, con

tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249250 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31437.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094157 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21963.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco ceduo di classe 2;

-la particella 211 del Foglio 18 della superficie di Ha 00.09.60, era di qualità Bosco misto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249251 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31438.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094158 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21964.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco misto di classe 2;

-la particella 212 del Foglio 18 della superficie di Ha 00.53.80, era di qualità Bosco misto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249252 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31439.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094159 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21962.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco misto di classe 2;

-la particella 26 del Foglio 26 della superficie di Ha 00.10.20, era di qualità Bosco ceduo di classe 3, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249456 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31642.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094361 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 22167.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco ceduo di classe 3;

-la particella 28 del Foglio 26 della superficie di Ha 00.01.50, era di qualità Bosco misto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249457 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31643.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094362 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 22168.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco misto di classe 2;

-la particella 44 del Foglio 26 della superficie di Ha 00.08.30, era di qualità Frutteto di classe 1, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249460 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31646.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094365 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 22171.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata variata nelle porzioni AA Vigneto di classe 2 superficie di Ha 00.07.00 e AB Frutteto di classe 1 superficie di Ha 00.01.30;

-la particella 46 del Foglio 26 della superficie di Ha 00.46.20, era di qualità Vigneto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249461 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31647.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094366 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 22172.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Vigneto di classe 2;

-la particella 48 del Foglio 26 era già suddivisa in porzione A di qualità Vigneto di classe 2 superficie di Ha 00.23.80 e B Uliveto di classe 2 superficie di Ha 00.45.20;

-la particella 154 del Foglio 26 della superficie di Ha 00.09.30, era di qualità Uliveto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249476 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31662.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094380 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 22186.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Uliveto di classe 2;

-la particella 220 del Foglio 26 era già suddivisa in porzione A di qualità Frutteto di classe 1 superficie di Ha 00.20.30 e B Uliveto di classe 2 superficie di Ha 00.08.20;

-**la particella 222 del Foglio 26** della superficie di Ha 00.52.70, era di qualità Bosco misto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI02494480 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31666.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094384 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 22190.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata riportata alla qualità Bosco misto di classe 2;

-**la particella 252 del Foglio 26** della superficie di Ha 00.61.29, era di qualità Seminativo arborato di classe 3, con tabella di variazione del 16/12/2008 Pratica n. PI0298959 in atti dal 16/12/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 49949.1/2007) era stata variata la qualità nelle porzioni AA Seminativo Arborato di classe 3 superficie di Ha 00.07.76, AB Uliveto di classe 2 superficie di Ha 00.16.00 e AC Vigneto di classe 2 superficie di Ha 00.37.53;

-**la particella 265 del Foglio 26** della superficie di Ha 00.91.24, era di qualità Uliveto di classe 2, con tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. PI0249492 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 31678.1/2007) era stata variata la qualità in Seminativo di classe 4. Con tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. PI0094396 in atti dal 03/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21962.1/2007) per variazione d'ufficio in autotutela era stata variata nelle porzioni AA Uliveto di classe 2 superficie di Ha 00.90.46 e AB Vigneto di classe 2 superficie di Ha 00.00.78.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	29	9		A4	2	7,5	198 mq	420,27 €	T-1		
	26	29	7		C2	2	47	56 mq	157,78 €	T		
	26	29	8		C6	U	29	36 mq	112,33 €	T		

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali attualmente in atti corrispondono allo stato di fatto al momento dell'ultimo sopralluogo.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	29	4		D10				1116 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti è conforme allo stato di fatto al momento dell'ultimo sopralluogo.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	266			C2	1	117	115 mq	290,04 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti è conforme allo stato di fatto al momento dell'ultimo sopralluogo, ad eccezione della struttura metallica interna all'edificio costituente un soppalco comunque destinato alla rimozione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

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
18	209				Bosco ceduo	2	00.09.30 mq	1,2 €	0,19 €	
18	210				Bosco ceduo	2	00.01.90 mq	0,25 €	0,04 €	
18	211				Bosco misto	2	00.09.60 mq	0,64 €	0,2 €	
18	212				Bosco misto	2	00.53.80 mq	3,61 €	1,11 €	
26	26				Bosco ceduo	3	00.10.20 mq	1,05 €	0,21 €	
26	28				Bosco misto	2	00.01.50 mq	0,1 €	0,03 €	
26	44		AA		Vigneto	2	00.07.00 mq	3,8 €	3,8 €	
26	44		AB		Frutteto	1	00.01.30 mq	1,41 €	0,87 €	
26	46				Vigneto	2	00.46.20 mq	25,05 €	25,05 €	
26	48		A		Vigneto	2	00.23.80 mq	12,91 €	12,91 €	
26	48		B		Uliveto	2	00.45.20 mq	16,34 €	11,67 €	
26	154				Uliveto	3	00.09.30 mq	1,92 €	1,92 €	
26	220		A		Frutteto	1	00.20.30 mq	22,02 €	13,63 €	

26	220		B		Uliveto	2	00.08.20 mq	2,96 €	2,12 €	
26	222				Bosco misto	2	00.52.70 mq	3,54 €	1,09 €	
26	252		AA		Seminativo arborato	3	00.07.76 mq	2,81 €	1,6 €	
26	252		AB		Uliveto	2	00.16.00 mq	5,78 €	4,13 €	
26	252		AC		Vigneto	2	00.37.53 mq	20,35 €	20,35 €	
26	265		AA		Uliveto	2	00.90.46 mq	32,7 €	23,36 €	
26	265		AB		Vigneto	2	00.00.78 mq	0,42 €	0,42 €	

Corrispondenza catastale

Rispetto alle qualità di coltura indicate nelle visure in atti, al momento del sopralluogo le particelle 44AA, 46, 48A, 252AC e 265AB, non risultavano più coltivate a vigneto ma occupate prevalentemente da seminativo o seminativo arborato.

PATTI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di conservazione. Si segnalano alcuni possibili fenomeni localizzati di infiltrazione dalla copertura al piano primo in almeno due stanze con conseguente deterioramento dell'intonaco del soffitto (vedi All. 3).

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in cattivo stato di conservazione con elementi strutturali vetusti finiture esterne ed interne in pessimo stato di conservazione (vedi All. 3).

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione con problemi di umidità di risalita alla base delle murature esterne con conseguente deterioramento dell'intonaco nella parte bassa (vedi All. 3).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di utilizzo, coltivati e mantenuti in buone condizioni ambientali. Le strade poderali/vicinali, le fosse di scolo per la regimazione delle acque meteoriche, e i vari gradonamenti risultavano ben curati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Le parti comuni di pertinenza della particella pignorata sono indicate nell'elaborato planimetrico (vedi All. 2). Si tratta dell'area esterna scoperta contraddistinta con il sub 5 bene comune non censibile comune ai subalterni 4, 7, 8 e 9 della particella 29.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Vedi quanto esposto per le "Parti comuni" al Bene n. 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse ai terreni pignorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Edificio con destinazione rurale oggetto di vari interventi di ristrutturazione, disposto su due piani fuori terra, suddiviso in tre unità immobiliari. Il fabbricato, realizzato in struttura di muratura mista di pietra e laterizio, ha le facciate intonacate e tinteggiate. Il tetto è del tipo a capanna con manto di copertura in laterizio.

- Sub. 9 (abitazione rurale): si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune (sub 5), attraverso piccolo loggiato al piano terra. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina con adiacente ripostiglio sottoscala, e servizio igienico. Dal soggiorno, mediante scala, si accede al piano primo dove vi sono un disimpegno, tre camere, due bagni, una lavanderia e un locale di sgombero. I pavimenti sono in ceramica, i bagni e la cucina hanno i rivestimenti in ceramica. Le porte, sia esterne che interne, le finestre, le persiane e gli infissi esterni sono in legno. Le finestre e le porte esterne sono dotate di vetri singoli. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni alimentati da cucina economica a biomassa.

- Sub. 7 (ripostiglio e cantina): si accede all'unità immobiliare da più lati dal resede esterno comune (sub 5). Il locale di deposito al piano terra risulta composto da un primo locale allestito per la conservazione e l'imbottigliamento dell'olio ed un secondo locale nel quale sono presenti dei tini in muratura prefabbricata utilizzato come cantina e ricovero attrezzi. All'esterno sul lato nord est vi è un piccolo loggiato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in metallo.

- Sub 8 (rimessa): si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune (sub 5). La rimessa risulta composta da un unico locale attualmente allestito per la macellazione della carne. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in parte in alluminio e vetro e in parte in legno, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' presente nel locale uno split con pompa di calore esterna per la climatizzazione estiva e invernale.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

I tre edifici rappresentati dal sub 4 sono stati realizzati come in appresso descritto:

- la stalla costituita da un manufatto a base rettangolare ad un solo piano fuori terra, è realizzata con struttura prefabbricata in cemento armato e capriate in acciaio per la struttura di copertura. La copertura è del tipo a

capanna con manto di copertura in tegole portoghesi. Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare il pavimento e le sue caratteristiche essendo ricoperto interamente dalla lettiera e dalle deiezioni degli animali di stalla, gli infissi sono costituiti da porte e finestre in acciaio e vetro;

- la tettoia avente forma trapezoidale e costruita in aderenza alla stalla, è realizzata con struttura in acciaio e copertura ad un'unica falda in lastre ondulate di eternit. Il pavimento è in battuto di cemento;

- il locale di deposito costituito da edificio di antica costruzione, è in muratura mista di laterizio e pietra intonacato con copertura in parte a capanna e in parte ad unica falda con manto in tegole di laterizio miste portoghesi e coppi ed embrici.

All'interno o all'esterno dei manufatti risulta presente impianto di illuminazione.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Il deposito attrezzi agricoli è costituito da un manufatto a base rettangolare ad un solo piano fuori terra, è realizzato con struttura prefabbricata in acciaio e tamponamento in muratura di blocchi di laterizio intonacati solo all'esterno senza tinteggiatura. La copertura in capriate d'acciaio è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio. Il pavimento risulta al grezzo in cemento e gli infissi sono costituiti da porte e finestre in acciaio e vetro. All'interno e all'esterno dell'annesso risulta presente impianto di illuminazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Gli appezzamenti di terreno, che costituiscono un unico lotto con i Beni 1, 2 e 3, hanno giacitura prevalentemente declive con pendenze variabili (vedi All. 3). Si accede all'appezzamento più piccolo posto a nord dell'azienda e ricoperto da bosco, mediante via di Uliveta. Si accede all'appezzamento di terreno più vasto (attraverso il quale si accede anche ai Beni 1, 2 e 3), da via Uliveta mediante rampa di accesso carrabile e dalla via vicinale di Montaltino da strada campestre che attraversa l'intero corpo di terreno in direzione nord-sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla madre dell'esecutato e dall'esecutato.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Vedi quanto esposto per lo "stato di occupazione dell'immobile" al Bene n. 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Vedi quanto esposto per lo "stato di occupazione dell'immobile" al Bene n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Vedi quanto esposto per lo "stato di occupazione dell'immobile" al Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio ***** di Bagno a Ripoli (FI), aggiornata al 05/05/2025, l'immobile di cui al "Bene 1" al ventennio risultava di proprietà per l'intero del signor *****, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-al signor *****, nato a *****, codice fiscale *****, il bene era pervenuto per l'intero con acquisto dai signori ***** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004, rep. n. 5101 racc. n. 1821, registrato a Firenze 3 il 20/09/2004 al n. 6063 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 21/09/2004 al n. 9535 di particolare.

Come già descritto nei paragrafi precedenti, l'identificazione catastale riportata nell'atto del 17/09/2004, rappresentava solo parzialmente i beni oggetto di compravendita a causa dell'omissione della rappresentazione catastale della porzione rurale soppressa al catasto terreni con tipo mappale del 1999. A seguito del tipo mappale non ha seguito la presentazione delle planimetrie catastali al catasto fabbricati necessarie ad individuare detta consistenza prima dell'atto di trasferimento all'esecutato. In riferimento a questo si rimanda a quanto più ampiamente descritto nei paragrafi "Descrizione" e "Cronistoria dati catastali" per il Bene 1.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio ***** di Bagno a Ripoli (FI), aggiornata al 05/05/2025, l'immobile di cui al "Bene 2" al ventennio risultava di proprietà per l'intero del signor *****, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-al signor *****, nato a *****, codice fiscale *****, il bene era pervenuto per l'intero con acquisto dai signori ***** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004, rep. n. 5101 racc. n. 1821, registrato a Firenze 3 il 20/09/2004 al n. 6063 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 21/09/2004 al n. 9535 di particolare.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Vedi quanto esposto per le "Provenienze ventennali" al Bene n. 2.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Vedi quanto esposto per le "Provenienze ventennali" al Bene n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Dalla relazione notarile del Notaio ***** (FI), alla data del 02/05/2025, a carico dei beni pignorati risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio in data 10/09/2024 n. 15207 del registro generale ed al n. 2338 del registro particolare, iscritta in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 21/09/2004, al n. 4325 del registro particolare, per complessivi € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila e zero centesimi) di cui per capitale € 600.000,00 (euro seicentomila e zero centesimi) a favore di ***** contro ***** e gravante infra maggior consistenza i beni oggetto della presente esecuzione, derivante da contratto di mutuo dal Notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004, Repertorio n. 5102/1822;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso l'ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 15/12/2014, n. 2513 di registro particolare, per complessivi € 8.500,00 (euro ottomila cinquecento e zero centesimi) di cui per capitale € 4.258,83 (euro quattromila duecentocinquante e ottantatré centesimi) a favore del ***** gravante i beni oggetto della presente esecuzione, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Pescia in data 14/02/2014 repertorio n. 92;

- Iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione eseguita presso l'ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 17/01/2019, n.93 di registro particolare, per complessivi € 58.938,24 (euro cinquantottomilanovecentotrentotto e ventiquattro centesimi) di cui per capitale € 29.469,12 (euro ventinovemilaquattrocentosessantanove e dodici centesimi) a favore ***** , gravante il bene rappresentato al Catasto Fabbricati foglio 26, p.lla 266, derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma in data 17/01/2019 repertorio n. 1312/8719;

- Pignoramento Immobiliare trascritto inizialmente presso la Conservatoria dei registri immobiliari ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 09/08/2021, n. 10391 di registro particolare (riguardante terreni e fabbricati oggetto di ipoteca dall'anno 2004), e successivamente mediante nuova procedura di esecuzione immobiliare n. 57/2025 R.G.E. riunita alla procedura n. 180/2021 R.G.E. con disposizione del G.E. del 09/05/2025, con nuovo verbale di pignoramento (comprendente i soli fabbricati oggetto di esecuzione comprendenti anche quelli di recente identificazione catastale), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 28/04/2025, n. 5051 di registro particolare a favore della *****e contro il signor *****.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Vedi quanto esposto per le "Formalità pregiudizievoli" al Bene n. 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Vedi quanto esposto per le "Formalità pregiudizievoli" al Bene n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Dalla relazione notarile del Notaio ***** (FI), alla data del 02/05/2025, a carico dei beni pignorati risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio in data 10/09/2024 n. 15207 del registro generale ed al n. 2338 del registro particolare, iscritta in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 21/09/2004, al n. 4325 del registro particolare, per complessivi € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila e zero centesimi) di cui per capitale € 600.000,00 (euro seicentomila e zero centesimi) a favore di ***** contro ***** , e gravante infra maggior consistenza i beni oggetto della presente esecuzione, derivante da contratto di mutuo dal Notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004, Repertorio n. 5102/1822;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso l'ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 15/12/2014, n. 2513 di registro particolare, per complessivi € 8.500,00 (euro ottomilacinquecento e zero centesimi) di cui per capitale € 4.258,83 (euro quattromiladuecentocinquattro e ottantatre centesimi) a favore del ***** , gravante i beni oggetto della presente esecuzione, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Pescia in data 14/02/2014 repertorio n. 92;

- Iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione eseguita presso l'ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 17/01/2019, n.93 di registro particolare, per complessivi € 58.938,24 (euro cinquantottomilanovecentotrentotto e ventiquattro centesimi) di cui per capitale € 29.469,12 (euro ventinovemilaquattrocentosessantanove e dodici centesimi) a favore ***** , gravante il bene rappresentato al Catasto Fabbricati foglio 26, p.lla 266, derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma in data 17/01/2019 repertorio n. 1312/8719;

- Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari ufficio provinciale di Livorno - Territorio in data 09/08/2021, n. 10391 di registro particolare (riguardante terreni e fabbricati oggetto di ipoteca dall'anno 2004), a favore della *****e contro il signor *****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001, prima nell'anno 2022 e poi nuovamente nell'anno 2025.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

- Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001, prima nell'anno 2022 e poi nuovamente nell'anno 2025.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

- Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001, prima nell'anno 2022 e poi nuovamente nell'anno 2025.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

- Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001, prima nell'anno 2022 e poi nuovamente nell'anno 2025.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, i terreni ricadono nelle aree con le seguenti destinazioni:

- **Foglio 18 particella 209** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 -

Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica -V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3/G4.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3-G4" e "Pericolosità Sismica S2-S4";

- **Foglio 18 particella 210** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- **Foglio 18 particella 211** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica - V2, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- **Foglio 18 particella 212** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- **Foglio 26 particella 26** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 28** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 44** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 46** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 48** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 154** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 220** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Archeologica bassa", "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 222** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3/G4.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2/G3" e "Pericolosità Sismica S2/S3";

- **Foglio 26 particella 252** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, per porzione "Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione" e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180, e per porzione "Sede stradale – strade minori, viabilità di campagna" ai sensi dell'art. 30 c. 6 e c. 7 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 265** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, per porzione "Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione" e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180, e per porzione "Sede stradale – strade minori, viabilità di campagna" ai sensi dell'art. 30 c. 6 e c. 7 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti inoltrato presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruzione n. 3856 del 10/08/1976 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno, pratica edilizia n. 1112/1976 per gli interventi di ristrutturazione di vecchio fabbricato rurale per due residenze e annessi agricoli con la razionalizzazione di dette unità;

- Concessione per la esecuzione di opere in variante al permesso precedente, pratica n. 115/1977 del 18/06/1977, rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno e consistente nella realizzazione di scala esterna e diversa tramezzatura, senza modifica delle linee, superfici e volumi a fabbricato rurale;

- In data 20/06/1978 il Comune di Montopoli in Val D'Arno rilasciava Autorizzazione di abitabilità e uso Pratica n. 19/1978 per il restauro di cui sopra riferito a edificio di piani 2, appartamenti 1, vani utili 3, w.c. 1 e accessori 3;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 14/2004 del 27/07/2004 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 30/09/1985 prot. n. 9145 Pratica n. 830/86, per il cambio d'uso del piano terra ad abitazione e modifiche prospettiche, alla quale non ha seguito dichiarazione di abitabilità dei locali;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 20/2003 del 04/08/2003 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 01/03/1995 prot. n. 3294 Pratica n. 110/95, per la costruzione di 3 manufatti in muratura e n. 4 tettoie, alla quale non ha seguito dichiarazione di abitabilità dei locali;

- Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 13/11/1999 prot. n. 20031 Pratica n. 415/1999, per la demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli in posizione diversa;

- Concessione edilizia n. 4/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 09/02/2000 prot. n. 2193 Pratica n. 50/2000, per il frazionamento in due unità abitative (nella quale non risulta nel fascicolo comunicazione di ultimazione lavori o dichiarazione di abitabilità);

- Concessione edilizia n. 29/2001 del 12/06/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 25/11/2000 prot. n. 20427 Pratica n. 369/2000, per la realizzazione di costruzione di piscina (intervento mai eseguito);

- Concessione edilizia n. 4/2004 del 05/02/2004 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 16/01/2004 prot. n. 769 Pratica n. 12/2004, per il frazionamento in due unità abitative rinnovo della C.E. n. 4/01 P.E. 50/00, volturata a nome dell'esecutato in Concessione edilizia n. 60/2004 del 04/10/2004 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 29/09/2004 prot. n. 16284 Pratica n. 370/2004. Ai titoli rilasciati non ha mai seguito comunicazione di fine lavori o dichiarazione di abitabilità;

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 317/2013 prot. 16332 del 06/12/2013 per riadattamento di locali agricoli ad uso lavorazione e stagionatura carni. Detta pratica risultava sospesa in attesa di integrazione documentale e integrata in data 12/06/2014. A seguito di dette integrazioni, nel fascicolo consultato non vi è allegata alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata al richiedente. A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere;

- Richiesta di autorizzazione per vincolo idrogeologico presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 337/2013 prot. 17192 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione n. 17/2014 Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n. 3267). A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere;

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica

edilizia n. 338/2013 prot. 17194 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso. Detta pratica risultava sospesa in attesa di integrazione documentale e integrata in data 12/06/2014. A seguito di dette integrazioni, nel fascicolo consultato non vi è allegata alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata al richiedente. A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere.

Durante i vari sopralluoghi il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo C.E. n. 60/2004 per la quale non risultano mai completati i lavori, consistono in opere mai realizzate o realizzate diversamente da quanto previsto dal titolo abilitativo.

Sarà necessario pertanto presentare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per opere di diversa distribuzione interna, variazione prospettica e accorpamento di unità abitative.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Montopoli in Val D'Arno, la certezza in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Il fienile e il locale di deposito (porzione dell'unità immobiliare di cui al Bene 2) risultano edificati in epoca antecedente al 01/09/1967 senza titolo abilitativo, mentre la stalla e la tettoia in epoca successiva.

A seguito dell'accesso agli atti inoltrato presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 172/1997 del 12/01/1998 riguardante la stalla (porzione dell'unità immobiliare di cui al Bene 2), e per la quale non è stato trovato presso l'archivio del Comune di Montopoli in Val D'Arno alcun fascicolo per la consultazione. Va precisato però che nella Concessione Edilizia n. 03/2001 il grafico "Tav. 1", proprio in riferimento al manufatto ad uso stalla, indica quale titolo abilitativo la "Sanatoria n. 172/97 del 12/01/98". Nello stesso fascicolo non vi è da parte del Comune alcuna eccezione in merito a detta dichiarazione di conformità edilizia. Ai sensi dell'art. 9bis comma 1 bis del DPR n. 380/2001, il rilascio della Concessione n. 03/2001 attesta, da parte del Comune di Montopoli in Val D'Arno, l'avvenuta verifica dei titoli pregressi dichiarati nel fascicolo. Per la realizzazione di questo edificio era stata stipulata dagli allora proprietari la Convenzione comunale per la realizzazione del programma di miglioramento agricolo ambientale a stipula del Segretario comunale ██████████ del 15/01/1998 rep. n. 1044, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 21/09/2004 al n. 9535 di particolare, i cui effetti e obblighi avevano una durata di 15 anni (vedi All. 6);

- Concessione edilizia in sanatoria n. 20/2003 del 04/08/2003 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 01/03/1995 prot. n. 3294 Pratica n. 110/95, per la costruzione di 3 manufatti in muratura e n. 4 tettoie (una delle quali appartenente all'unità immobiliare di cui al Bene 2), alla quale non ha seguito dichiarazione di abitabilità dei locali;

- Concessione edilizia n. 116/2000 del 12/12/2000 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 09/02/2000 prot. n. 2192 Pratica n. 49/2000, per la ristrutturazione e cambio d'uso da annesso rurale in civile abitazione e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante presentata in data 16/01/2004, prot. n. 767, a seguito della quale mai sono state realizzate e completate le opere in progetto.

Alla data del sopralluogo il fienile e locale di deposito risultavano ancora come allo stato preesistente rispetto a detti titoli;

- Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 13/11/1999 prot. n. 20031 Pratica n. 415/1999, per la demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli in posizione diversa. Nel fascicolo il sottoscritto non ha trovato nessuna comunicazione di fine lavori. Risulta altresì che, a seguito dell'edificazione dell'annesso previsto in progetto (immobile descritto al Bene 3), non siano stati demoliti tutti gli annessi preesistenti (manufatti denominati porcile, conigliera e pollaio).

Durante i vari sopralluoghi il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Non è stato facile ricostruire quale fosse lo stato legittimo della stalla non avendo potuto consultare il fascicolo di cui alla concessione in sanatoria n. 172 del 1997. In mancanza della documentazione grafica si è preso a riferimento la rappresentazione grafica della planimetria catastale storica datata 29/09/1999, per la quale lo stato di fatto risulta coerente.

Per il fienile e il locale di deposito si è preso a riferimento i grafici dello stato attuale della Concessione edilizia n. 116/2000 e successiva DIA del 2004 per le quali però non sono mai state eseguite e completate le opere autorizzate rimanendo gli edifici allo stato preesistente. Inoltre non risulta, allo stato di fatto, porta di ingresso al locale di deposito attrezzi posta sul lato nord, ancorché dotata di infisso esterno.

La tettoia in aderenza alla stalla risulta legittimata e conforme alla concessione in sanatoria n. 20/2003, ma non vi è alcuna dichiarazione di agibilità.

I manufatti ancora presenti riguardanti il porcile, la conigliera e il pollaio (in aderenza al fienile e locale di deposito), che insieme ad altri manufatti avrebbero dovuto essere demoliti per realizzare il deposito attrezzi agricoli in posizione diversa in forza di Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 (come meglio descritto al Bene 3), per questi dovrà essere prevista la demolizione al fine di ripristinare la conformità al titolo abilitativo del 2001.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

A seguito dell'accesso agli atti inoltrato presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno, in riferimento all'annesso rurale di cui al Bene 3, sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 13/11/1999 prot. n. 20031 Pratica n. 415/1999, per la demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli in posizione diversa. Nel fascicolo il sottoscritto non ha trovato nessuna comunicazione di fine lavori. Risulta altresì che, a seguito dell'edificazione dell'annesso previsto in progetto, non siano stati demoliti tutti gli annessi preesistenti (manufatti denominati porcile, conigliera e pollaio posti in aderenza ai manufatti di cui al Bene 2). Nel fascicolo consultato risulta presente la comunicazione di inizio lavori datata 04/05/2001 ma non vi è alcuna comunicazione di fine lavori o richiesta di agibilità. E' presente agli atti l'attestato di avvenuto deposito al Genio Civile del Certificato di Collaudo datato 04/03/2003, presentato in Comune in data 10/03/2003.

- Richiesta di autorizzazione per vincolo idrogeologico presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 337/2013 prot. 17192 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione n. 17/2014 Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n. 3267). A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere;

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 338/2013 prot. 17194 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso. Detta pratica risultava sospesa in attesa di integrazione documentale e integrata in data 12/06/2014. A seguito di dette integrazioni, nel fascicolo consultato non vi è allegata alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata al richiedente. A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere.

Durante i vari sopralluoghi il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo Concessione per

la esecuzione di opere n. 03/2001, riguardano le seguenti opere:

- maggiore altezza interna dovuta alla mancanza di completamento della pavimentazione;
- struttura metallica interna all'annesso che interessa meno della metà della superficie;
- piccola tettoia in adiacenza al lato sud con copertura in lamiera grecata appoggiata su profili di acciaio.

La lieve differenza di altezza rientra nelle tolleranze di costruzione di cui all'art. 198 comma 1bis della L.R.T. n. 65/2014. Riguardo invece al soppalco interno e alla tettoia esterna sarà necessario procedere allo smontaggio e rimozione.

Come già precisato al paragrafo "Regolarità edilizia" del Bene 2, i manufatti da demolire per la costruzione di questo annesso e che ad oggi risultano ancora presenti (porcile, pollaio e conigliera), dovranno essere rimossi per adempiere a quanto previsto nel titolo abilitativo n. 3/2001. Infine ricordo che non avendo presentato alcuna fine lavori nei termini previsti dal titolo abilitativo, sarà necessario dichiararla in coerenza con il certificato di collaudo e presentare la necessaria dichiarazione di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - EDIFICIO RURALE COMPOSTO DA ABITAZIONE E ANNESSI STRUMENTALI UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, 11

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

BENE N° 2 - STALLA, TETTOIA, FIENILE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATE A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA, PIANO T

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA ULIVETA

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, i terreni non fanno parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11
Abitazione a destinazione rurale e fondi ad uso strumentale per lo svolgimento dell'attività agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 29, Sub. 9, Categoria A/4 - Fg. 26, Part. 29, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 29, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 280.554,00
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi quattro anni, aventi ad oggetto unità abitative con destinazione e caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.140,00, pertanto:
 $\text{mq } 246,10 \times \text{€/mq } 1.140,00 = \text{€ } 280.554,00$
Per la regolarizzazione urbanistica mediante SCIA in sanatoria si stima che sia necessaria una spesa

complessiva di circa € 6.500,00, pertanto:

€ 280.554,00 - € 6.500,00 = € 274.054,00

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

€ 274.054,00 x 0,90 = € 246.648,60

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 246.648,60 che si arrotondano ad € 246.600,00 (Euro duecentoquarantaseimilaseicento/00).

- **Bene N° 2** - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicate a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
Beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, tettoia, fienile e locali di deposito).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 29, Sub. 4, Categoria D/10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.611,40
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi quattro anni, aventi ad oggetto unità immobiliari con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 420,00, pertanto:
mq 137,17 x €/mq 420,00 = € 57.611,40
Per la rimozione degli annessi ad uso porcile, pollaio e conigliera, e per la realizzazione dell'apertura sul lato nord del deposito attrezzi, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 7.500,00, pertanto:
€ 57.611,40 - € 7.500,00 = € 50.111,40
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 15% anche in considerazione della presenza di copertura in eternit:
€ 50.111,40 x 0,85 = € 42.594,69
Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 42.594,69 che si arrotondano ad € 42.500,00 (Euro quarantadueemilacinquecento/00).
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
Deposito attrezzi agricoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 266, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.762,00
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi quattro anni, aventi ad oggetto unità immobiliari con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 490,00, pertanto:
mq 113,80 x €/mq 490,00 = € 55.762,00
Per la rimozione del sopralco e della tettoia esterna, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 3.000,00, pertanto:
€ 55.762,00 - € 3.000,00 = € 52.762,00
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10% tenendo conto della documentazione urbanistico edilizia carente (fine lavori tardiva e mancanza di dichiarazione di agibilità):
€ 52.762,00 x 0,90 = € 47.485,80
Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 47.485,80 che si arrotondano ad € 47.400,00 (Euro quarantasettemilaquattrocento/00).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta
Apezzamenti di terreno agricolo composti da due corpi lievemente staccati.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 210, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 211, Qualità Bosco misto - Fg. 18, Part. 212, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 26,

Qualità Bosco ceduo - Fig. 26, Part. 28, Qualità Bosco misto - Fig. 26, Part. 44, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fig. 26, Part. 44, Porz. AB, Qualità Frutteto - Fig. 26, Part. 46, Qualità Vigneto - Fig. 26, Part. 48, Porz. A, Qualità Vigneto - Fig. 26, Part. 48, Porz. B, Qualità Uliveto - Fig. 26, Part. 154, Qualità Uliveto - Fig. 26, Part. 220, Porz. A, Qualità Frutteto - Fig. 26, Part. 220, Porz. B, Qualità Uliveto - Fig. 26, Part. 222, Qualità Bosco misto - Fig. 26, Part. 252, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 26, Part. 252, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fig. 26, Part. 252, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 26, Part. 265, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 26, Part. 265, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 61.744,47

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, considerando le specifiche caratteristiche dell'intera superficie, la sua varia giacitura e lo stato di utilizzo, effettuata una ricerca negli atti del Catasto e della Conservatoria di Livorno, di atti di compravendita recenti aventi ad oggetto terreni ubicati nello stesso Comune e negli stessi fogli di mappa appartenenti alla Regione Agraria n. 1 della Provincia di Pisa, il sottoscritto valuta le diverse superfici del bene 4 come segue:

- Uliveto €/mq 2,11 x mq 16.916 = € 35.692,76

- Seminativo arborati e seminativi €/mq 0,99 x mq 12.307 = € 12.183,93

- Bosco €/mq 0,27 x mq 13.900 = € 3.776,63

- Frutteto €/mq 4,65 x mq 2.160 = € 10.039,46

Per un totale di € 61.744,47

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 61.744,47 che si arrotondano ad € 61.700,00 (Euro sessantunomilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11	246,10 mq	1.140,00 €/mq	€ 280.554,00	100,00%	€ 280.554,00
Bene N° 2 - Stalla Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	137,17 mq	420,00 €/mq	€ 57.611,40	100,00%	€ 57.611,40
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T	113,80 mq	490,00 €/mq	€ 55.762,00	100,00%	€ 55.762,00
Bene N° 4 - Terreno Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta	45283,00 mq	1,36 €/mq	€ 61.744,47	100,00%	€ 61.744,47
				Valore di stima:	€ 455.671,87

Valore di stima: € 455.671,87

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la sanatoria urbanistico edilizia Bene 1	6.500,00	€
Per assenza di garanzia per vizi Bene 1	27.405,40	€
Arrotondamento Bene 1	48,60	€
Costi per demolizione annessi Bene 2	7.500,00	€
Per assenza di garanzia per vizi Bene 2	7.516,71	€
Arrotondamento Bene 2	94,69	€
Costi per demolizione soppalco e tettoia Bene 3	3.000,00	€
Per assenza di garanzia per vizi Bene 3	5.276,20	€
Arrotondamento Bene 3	85,80	€
Arrotondamento Bene 4	44,47	€

Valore finale di stima: € 398.200,00

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 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di destinazione urbanistica richiesti nel 2022 e nel 2025
- ✓ N° 5 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate Anagrafe Tributaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto di provenienza e convenzione comunale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale sub 1 p.lla 29
- ✓ N° 8 Altri allegati - Docfa nuovo accatastamento con ricevuta di presentazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Voltura catastale con ricevuta di inserimento e istanza di eliminazione riserva
- ✓ N° 10 Altri allegati - Docfa a variazione con soppressione dei sub 1 e 6 e costituzione del sub 9 p.lla 29 con ricevuta di presentazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazioni di ruralità beni strumentali riferita ai sub 7 e 8 unite a pec e ricevuta di invio al legale dell'esecutato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - Avviso di sopralluogo e ricevute di trasmissione della perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11
Abitazione a destinazione rurale e fondi ad uso strumentale per lo svolgimento dell'attività agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 29, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 26, Part. 29, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 29, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione: - Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".
- **Bene N° 2** - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito ubicate a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
Beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, tettoia, fienile e locali di deposito).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 29, Sub. 4, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione: - Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T
Deposito attrezzi agricoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 266, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione: - Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta
Apezzamenti di terreno agricolo composti da due corpi lievemente staccati.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 210, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 211, Qualità Bosco misto - Fg. 18, Part. 212, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 26,

Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 28, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 44, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 44, Porz. AB, Qualità Frutteto - Fg. 26, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 48, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 48, Porz. B, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 154, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 220, Porz. A, Qualità Frutteto - Fg. 26, Part. 220, Porz. B, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 222, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 252, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 26, Part. 252, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 252, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 265, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 265, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Montopoli in Val D'Arno come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, i terreni ricadono nelle aree con le seguenti destinazioni:

- Foglio 18 particella 209 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno. Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). Vulnerabilità Idrogeologica -V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3/G4. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3-G4" e "Pericolosità Sismica S2-S4";

- Foglio 18 particella 210 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- Foglio 18 particella 211 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno. Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). Vulnerabilità Idrogeologica - V2, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti)

Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- Foglio 18 particella 212 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- Foglio 26 particella 26 ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 28 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 44 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 46 ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68 Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 46 ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68 Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 154 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 220 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Archeologica bassa", "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 222 ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle

zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000. Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3/G4. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2/G3" e "Pericolosità Sismica S2/S3";

- Foglio 26 particella 252 ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, per porzione "Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione" e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180, e per porzione "Sede stradale – strade minori, viabilità di campagna" ai sensi dell'art. 30 c. 6 e c. 7 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68 Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- Foglio 26 particella 265 ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, per porzione "Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione" e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180, e per porzione "Sede stradale – strade minori, viabilità di campagna" ai sensi dell'art. 30 c. 6 e c. 7 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68 Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923). Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi". Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997). ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023. Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3. Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

Prezzo base d'asta: € 398.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 398.200,00

Bene N° 1 - Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 29, Sub. 9, Categoria A/4 - Fg. 26, Part. 29, Sub. 7, Categoria C/2 - Fg. 26, Part. 29, Sub. 8, Categoria C/6	Superficie	246,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di conservazione. Si segnalano alcuni possibili fenomeni localizzati di infiltrazione dalla copertura al piano primo in almeno due stanze con conseguente deterioramento dell'intonaco del soffitto (vedi All. 3).		
Descrizione:	Abitazione a destinazione rurale e fondi ad uso strumentale per lo svolgimento dell'attività agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito,			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla, tettoia, fienile e locale di deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 29, Sub. 4, Categoria D/10	Superficie	137,17 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in cattivo stato di conservazione con elementi strutturali vetusti finiture esterne ed interne in pessimo stato di conservazione (vedi All. 3).		
Descrizione:	Beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, tettoia, fienile e locali di deposito).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 266, Categoria C/2	Superficie	113,80 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in cattivo stato di conservazione con elementi strutturali vetusti finiture esterne ed interne in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3).		
Descrizione:	Deposito attrezzi agricoli		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
--------------------------------	------

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Terreno</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 210, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 211, Qualità Bosco misto - Fg. 18, Part. 212, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 28, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 44, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 44, Porz. AB, Qualità Frutteto - Fg. 26, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 48, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 48, Porz. B, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 154, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 220, Porz. A, Qualità Frutteto - Fg. 26, Part. 220, Porz. B, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 222, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 252, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 26, Part. 252, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 252, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 265, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 26, Part. 265, Porz. AB, Qualità Vigneto</p>	Superficie	45283,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di utilizzo, coltivati e mantenuti in buone condizioni ambientali. Le strade poderali/vicinali, le fosse di scolo per la regimazione delle acque meteoriche, e i vari gradonamenti risultavano ben curate.		
Descrizione:	Apezzamenti di terreno agricolo composti da due corpi lievemente staccati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		