
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nieri Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano ..	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra.....	10
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra.....	10
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	11
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	11
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	13
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	14



Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	16
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	18
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	20
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	20
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	20



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	21
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	21
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	21
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	23
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	26
Formalità pregiudizievoli	27



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	27
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	28
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	31
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	32
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	32
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	32
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	34
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano.....	34
Lotto 2	34
Completezza documentazione ex art. 567	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	35
Titolarità	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	36



Confini	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	36
Consistenza	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	37
Cronistoria Dati Catastali	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	38
Dati Catastali	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	39
Stato conservativo	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	40
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	40
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	41
Stato di occupazione	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	41
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	41
Provenienze Ventennali	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	41
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	43



Formalità pregiudizievoli	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	43
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	45
Normativa urbanistica	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	46
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	46
Stima / Formazione lotti	46
Lotto 1	46
Lotto 2	49



INCARICO

All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Ing. Nieri Ilaria, con studio in Via del Teatro, 23 - 56028 - San Miniato (PI), email ilaria.nieri@gmail.com, PEC ilaria.nieri@ingpec.eu, Tel. 0571 401140, Fax 0571 401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Montopoli in Val d'Arno, frazione San Romano, Lungarno Pacinotti n° 25, accessibile da scala esterna che diparte da cortile pertinenziale, la cui prima rampa esclusiva e la restante rampa con disimpegno di sbarco a comune con altra unità abitativa posta al medesimo piano. Lo stesso è composto da ingresso, cucina con piccola dispensa, soggiorno, veranda accessibile da quest'ultimo e dalla cucina, disimpegno zona notte, tre camere di cui una con terrazza, e due bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Piena proprietà di un laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come magazzino dell'appartamento di cui al bene n.1, sito nel comune di Montopoli in Val D'Arno, frazione San Romano, Lungarno Pacinotti n.25, posto al piano terra, facente parte di un immobile tipico degli edifici produttivi misti a residenza degli anni '70.

L'unità immobiliare avente altezza utile di m. 5,00 è composta da ampio locale a uso magazzino con annesso ripostiglio; dall'interno del magazzino si accede mediante scala in muratura a un piano ammezzato dove si trova la zona servizi del magazzino avente altezza di m. 2,40 costituita da disimpegno, anti-w.c. con due w.c., anti-doccia con doccia.

Al magazzino vi si accede dal Lungarno Pacinotti dapprima attraverso una strada identificata catastalmente dalla part.796 e successivamente da corte a comune con il bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un'area urbana della superficie catastale di mq. 41 che rappresenta una porzione della strada asfaltata di accesso al lotto di cui ai beni 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Piena proprietà per la quota di 1/4 di una striscia di terreno adibita a passo che consente l'accesso carrabile al compendio immobiliare dei beni 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq.75,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo e di un'area urbana ubicati nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale rispettivamente di mq. 118 per il terreno e mq.28 per l'area urbana, costituenti attualmente porzione di strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un'area urbana ubicata nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale rispettivamente di mq.48, costituente attualmente porzione di strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale di mq. 1.860, in leggero declivio e di forma regolare, attualmente coltivato.

L'accesso al terreno avviene da una strada vicinale che diparte dalla via 1° Maggio sulla quale viene esercitato il diritto di passo, così come risulta dall'atto di divisione ai rogiti Notaio Zilletti del 6/06/1979 rep.n.14906/4858. Da precisare che su detto terreno insiste un manufatto ad uso ricovero attrezzi della superficie di mq. 13 circa, con adiacenti tettoie in materiale leggero della superficie complessiva di mq. 20 circa, nonché ulteriore manufatto precario ad uso ricovero animali della superficie di mq. 9,50 circa di modesta altezza, entrambi realizzati senza regolare permesso e non sanabili in quanto in contrasto con la normativa vigente per le zone



agricole per forma, dimensione e materiali costruttivi impiegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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

- [] Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: []
- [] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: []
- [] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: []

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

- [] (Usufrutto 1/2)
- [] (Proprietà 1/2)
- [] (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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

- [] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: []
- [] (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: []
- [] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: []



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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Usufrutto 1/2)
- _____ (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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

- _____ (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: _____
- _____ (Nuda proprietà 1/4)
Codice fiscale: _____
- _____ (Usufrutto 1/4)
Codice fiscale: _____

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

- _____ Proprietà 1/4)
- _____ (Nuda proprietà 1/4)
- _____ (Usufrutto 1/4)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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

- _____ (Nuda proprietà 1/4)
Codice fiscale: _____



- [] (Usufrutto 1/4)
Codice fiscale:

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

- [] Nuda proprietà 1/4)
- [] (Usufrutto 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'appartamento, nel suo insieme, confina a nord ed ovest con proiezione della corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 (BCNC), ad est con proiezione della corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 e con proprietà [], a sud con proprietà [] e con scala esterna e disimpegno a comune identificata dal sub.13 della part.793 (BCNC), il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il magazzino, nel suo insieme, confina a nord, est ed ovest con corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 (BCNC), a sud con proprietà [], il tutto salvo se altri.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'area urbana confina a nord con la part.796 (bene n.4), ad ovest con la part.237, ad est con la part.15 e a sud con corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 (BCNC), il tutto salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il terreno confina a nord con Lungarno Pacinotti, a sud con l'area urbana identificata dal sub.10 della part.793 (Bene n.3), ad ovest con la part.237 e ad est con la part.15, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,00 mq	124,40 mq	1	124,40 mq	2,70 m	primo
Veranda	14,70 mq	17,60 mq	0,60	10,56 mq	2,70 m	primo
Terrazza	16,70 mq	19,10 mq	0,25	4,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				139,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	127,00 mq	147,50 mq	1	147,50 mq	5,00 m	terra
Servizi	12,20 mq	17,80 mq	0,50	8,90 mq	2,40 m	ammezzato
Totale superficie convenzionale:				156,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana resede	41,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (accesso carrabile)	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1998 al 16/12/1998	## nato a proprietario per 1/2; ## nato a proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Piano 1
Dal 16/12/1998 al 09/11/2015	## nato a proprietario per 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 547,19 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/06/2017	## nato a proprietario per 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 547,19 Piano 1
Dal 30/06/2017 al 06/07/2017	## nato a proprietario per 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 144 mq Rendita € 589,28 Piano 1
Dal 06/07/2017 al 11/01/2024	## nato a usufruttuario per 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2 e nuda proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 144 mq Rendita € 589,28 Piano 1



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1998 al 16/12/1998	## # nato a proprietario per 1/2; ## nato a proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 146 Piano T
Dal 16/12/1998 al 28/04/2015	## ## nato a proprietario di 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 146 Rendita € 459,96 Piano T
Dal 28/04/2015 al 28/04/2015	## ## nato a proprietario di 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 137 Rendita € 339,62 Piano T
Dal 28/04/2015 al 09/11/2015	## ## nato a proprietario di 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 137 Superficie catastale 149 mq Rendita € 339,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	## ## nato a proprietario di 1/2; ## nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 137 Superficie catastale 162 mq Rendita € 339,62 Piano T
Dal 30/12/2015 al 08/03/2016	# i ## i # nato a proprietario di 1/2; # nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 15 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 Superficie catastale 149 mq Rendita € 469,41 Piano T
Dal 08/03/2016 al 06/07/2017	# i i # nato a proprietario di 1/2; # nato a proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 15 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 Superficie catastale 149 mq Rendita € 469,41 Piano T
Dal 06/07/2017 al 11/01/2024	## ## usufruttuario di 1/2; nato a proprietaria per 1/2 e nuda proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 15 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 Superficie catastale 149 mq Rendita € 469,41 Piano T



**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI
N.25 FRAZIONE SAN ROMANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1998 al 16/12/1998	## nato a proprietario per 1/2; ## nato a proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 10 Categoria F1 Superficie catastale 41 mq
Dal 16/12/1998 al 06/07/2017	## nato a proprietario per 1/4; a## nato a proprietaria per 1/4; ## nato a proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 41
Dal 06/07/2017 al 11/01/2024	## nato a usufruttuario per 1/4; ## nato a proprietaria per 1/4 e nuda proprietaria per 1/4; nato a proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 793, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 41

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25
FRAZIONE SAN ROMANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1976 al 04/03/2014	## nato a proprietario per 1/4; ## nato a proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 796 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 75 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 04/03/2014 al 06/07/2017	## nato a proprietario per 1/4; ## nato a proprietario per 1/4; con sede in proprietaria per 3/6	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 796 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 75 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 06/07/2017 al 11/01/2024	## nato a usufruttuario per 1/4; ## nato a proprietario per 1/4; con proprietaria per 3/6; ## nato a nuda proprietaria per 1/4	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 796 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 75 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,21

DATI CATASTALI
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI
N.25 FRAZIONE SAN ROMANO**

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	793	16		A2	3	7	144 mq	589,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	793	15		C3	1	149	149 mq	469,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo si precisa che nella planimetria catastale in atti risulta rappresentato sul fondo del laboratorio un locale ripostiglio che di fatto non è presente. Inoltre si evidenzia la non corretta indicazione in planimetria della destinazione d'uso del locale: "magazzino" anziché "laboratorio".

Per quanto sopra evidenziato sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

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



	3	793	10		F1		41			T	
--	---	-----	----	--	----	--	----	--	--	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
3	796				Seminativ o arborato	2	75 mq	0,39 €	0,21 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che non esiste planimetria catastale in quanto trattasi di terreno agricolo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'appartamento nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il laboratorio nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO



L'area urbana risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il terreno adibito ad accesso carrabile all'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il bene in oggetto, facendo parte di un più ampio fabbricato, ha a comune i muri perimetrali, il tetto e l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune e a godimento della cosa comune, come per Legge e consuetudine e più in particolare:

- la corte identificata catastalmente dal sub.12, BCNC comune ai subb. 15 e 16;
- la scala esterna ed il disimpegno identificati catastalmente dal sub.13, BCNC comune ai subb.6 e 16.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il bene in oggetto, facente parte di un più ampio fabbricato, ha a comune i muri perimetrali, il tetto e l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune e a godimento della cosa comune, come per Legge e consuetudine e più in particolare:

- la corte identificata catastalmente dal sub.12, BCNC comune ai subb. 15 e 16.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il bene in oggetto, essendo porzione di strada di accesso al più ampio fabbricato, ha a comune l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune e a godimento della cosa comune, come per Legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep. 21630 racc.7893, trascritto a Livorno il 1907/2017 al n.7823 particolare, risulta una servitù gravante sul resede adibito a corte, contraddistinto dalla particella 793 sub. 12, servitù di passo pedonale e carrabile della larghezza costante di ml. 3,00 a favore dei beni assegnati al Sig _____ come risulta dall'atto di divisione ai rogiti Notaio Rosselli del 16/12/1998 rep.17785 racc.5151, trascritto a Livorno il 12/01/1999 al n.254. Inoltre, i beni in oggetto hanno diritto di attingimento di acqua a mezzo di elettropompa dal pozzo che resta nella corte contraddistinta dal sub.11 della part.793.

La predetta servitù ai rogiti Notaio Rosselli risulta altresì trascritta in data 12/01/1999 al n.255 particolare.



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep. 21630 racc.7893, trascritto a Livorno il 1907/2017 al n.7823 particolare, risulta una servitù gravante sul resede adibito a corte, contraddistinto dalla particella 793 sub. 12, servitù di nasso pedonale e carrabile della larghezza costante di ml. 3,00 a favore dei beni assegnati al Sig. [redacted] come risulta dall'atto di divisione ai rogiti Notaio Rosselli del 16/12/1998 rep.17785 racc.5151, trascritto a Livorno il 12/01/1999 al n.254. Inoltre, i beni in oggetto hanno diritto di attingimento di acqua a mezzo di elettropompa dal pozzo che resta nella corte contraddistinta dal sub.11 della part.793.

La predetta servitù ai rogiti Notaio Rosselli risulta altresì trascritta in data 12/01/1999 al n.255 particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'appartamento fa parte di un immobile tipico degli edifici produttivi misti a residenza degli anni '70 con elementi in vista in cemento armato e alcuni paramenti rivestiti in listelli in laterizio a faccia vista con copertura piana e tempia in aggetto di rigiro anch'essa in cemento armato a vista.

La pavimentazione interna della zona giorno, dell'ingresso, della veranda e dei servizi igienici è in piastrelle di monocottura, mentre il disimpegno della zona notte e la pavimentazione delle camere è in listelli di parquet. L'intonaco è del tipo civile, le finestre sono in legno dotate di vetri doppi, con tapparelle costituite da avvolgibili in pvc, i termosifoni sono in ghisa, porte interne in legno tamburato e portone di ingresso in legno; gli infissi di chiusura della veranda sono in alluminio con vetrocamera.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il magazzino si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con struttura in c.a., pareti divisorie in muratura di foratini intonacata ad intonaco civile, pavimentazione del tipo industriale, finestre in vetrocemento apribile, portoni esterni in ferro, scale rivestite in marmo travertino con parapetto in ringhiera di ferro, zona servizi pavimentata in piastrelle di monocottura e rivestita in piastrelle di ceramica, con finestre anch'esse in vetrocemento apribile e porte interne in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'appartamento è occupato dagli esecutati.



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il laboratorio, attualmente a uso magazzino, è occupato dagli esecutati.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'area urbana è nella disponibilità per la quota di 1/2 degli esecutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il terreno adibito ad accesso carrabile del fabbricato è nella disponibilità per la quota di 1/4 degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1999 al 19/07/2017	## nato a proprietario per 1/2; ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli di San Miniato	16/12/1998	17785	5151
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	12/01/1999	357	254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di	05/01/1999	14	



		San Miniato			
Dal 19/07/2017 al 11/01/2024	# nato a usufruttuario per 1/2; muda proprietaria per 1/2 e proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli	06/07/2017	21630	7893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	19/07/2017	11740	7823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1999 al 19/07/2017	# nato a l s proprietario per 1/2; ##C # proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli di San Miniato	16/12/1998	17785	5151
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	12/01/1999	357	254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	05/01/1999	14	
Dal 19/07/2017 al 11/01/2024	r riato a	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	usufruttuario per 1/2;	Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli	06/07/2017	21630	7893
	nuda	Trascrizione			
	proprietaria per 1/2 e	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietaria per 1/2	Conservatoria di Livorno	19/07/2017	11740	7823
	Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1999 al 19/07/2017	nato a proprietario per 1/2; proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli di San Miniato	16/12/1998	17785	5151
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	12/01/1999	357	254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2017 al 11/01/2024	nato a usufruttuario per 1/2; nata a nuda proprietaria per 1/2 e proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli	06/07/2017	21630	7893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Livorno	19/07/2017	11740	7823
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1976 al 19/07/2017	_____ nato a _____ proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Gianaroli di San Miniato	08/11/1976	38518	3897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	20/11/1976		5518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	10/11/1976	951	
Dal 19/07/2017 al 11/01/2024	_____ nato a _____ usufruttuario per 1/4; _____ nuda proprietaria per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli	06/07/2017	21630	7893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	19/07/2017	11740	7823
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/01/2019
Reg. gen. 253 - Reg. part. 24
Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 110.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 03/05/2019
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 160.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 11/01/2024
Reg. gen. 434 - Reg. part. 340
Quota: 1/1 proprietà



A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura

Si precisa che l'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep.21630 trascritto a Livorno il 19/7/2017 al n.7823 particolare risulta annotato delle seguenti formalità:

- annotazione del 23/08/2019 n.1937 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla
- annotazione del 19/03/2021 n.655 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla

Domande giudiziali tendenti ad ottenere la revoca del sopra citato atto Lazzeroni.

In data 2/12/2022 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza rep.1538/2022, ed in data 12/10/2023 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza n.1263/2023 rep.1936/2023 che entrambe hanno revocato il suddetto atto.

- annotazione del 17/02/2023 n.386 particolare di inefficacia parziale effettuata dalla
- annotazione del 2/08/2024 n.1812 particolare di inefficacia parziale effettuata da già

Risulta trascritta altresì domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 4/03/2021 n.2489 particolare a favore di

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 08/01/2019
 Reg. gen. 253 - Reg. part. 24
 Quota: 1/2 usufrutto
 Importo: € 110.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 03/05/2019
 Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251
 Quota: 1/2 proprietà
 Importo: € 160.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 11/01/2024

Reg. gen. 434 - Reg. part. 340

Quota: 1/1 proprietà

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep.21630 trascritto a Livorno il 19/7/2017 al n.7823 particolare risulta annotato delle seguenti formalità:

- annotazione del 23/08/2019 n.1937 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla

- annotazione del 19/03/2021 n.655 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla

Domande giudiziali tendenti ad ottenere la revoca del sopra citato atto Lazzeroni.

In data 2/12/2022 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza rep.1538/2022, ed in data 12/10/2023 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza n.1263/2023 rep.1936/2023 che entrambe hanno revocato il suddetto atto.

- annotazione del 17/02/2023 n.386 particolare di inefficacia parziale effettuata dalla

- annotazione del 2/08/2024 n.1812 particolare di inefficacia parziale effettuata da già

Risulta trascritta altresì domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 4/03/2021 n.2489 particolare a favore di

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 08/01/2019

Reg. gen. 253 - Reg. part. 24

Quota: 1/4 usufrutto

Importo: € 110.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 03/05/2019

Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251

Quota: 1/4 proprietà



Importo: € 160.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 11/01/2024

Reg. gen. 434 - Reg. part. 340

Quota: 1/2 proprietà

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Si precisa che l'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep.21630 trascritto a Livorno il 19/7/2017 al n.7823 particolare risulta annotato delle seguenti formalità:

- annotazione del 23/08/2019 n.1937 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla

- annotazione del 19/03/2021 n.655 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla

Domande giudiziali tendenti ad ottenere la revoca del sopra citato atto Lazzeroni.

In data 2/12/2022 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza rep.1538/2022, ed in data 12/10/2023 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza n.1263/2023 rep.1936/2023 che entrambe hanno revocato il suddetto atto.

- annotazione del 17/02/2023 n.386 particolare di inefficacia parziale effettuata dalla

- annotazione del 2/08/2024 n.1812 particolare di inefficacia parziale effettuata da già

Risulta trascritta altresì domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 4/03/2021 n.2489 particolare a favore di

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25
FRAZIONE SAN ROMANO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 08/01/2019

Reg. gen. 253 - Reg. part. 24

Quota: 1/4 usufrutto

Importo: € 110.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 03/05/2019

Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251

Quota: 1/4 proprietà

Importo: € 160.000,00

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 11/01/2024

Reg. gen. 434 - Reg. part. 340

Quota: 1/4 proprietà

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Si precisa che l'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep.21630 trascritto a Livorno il 19/7/2017 al n.7823 particolare risulta annotato delle seguenti formalità:

- annotazione del 23/08/2019 n.1937 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla _____

- annotazione del 19/03/2021 n.655 particolare di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale effettuata dalla _____

Domande giudiziali tendenti ad ottenere la revoca del sopra citato atto Lazzeroni.

In data 2/12/2022 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza rep.1538/2022, ed in data 12/10/2023 è stata emessa dal Tribunale di Pisa, sentenza n.1263/2023 rep.1936/2023 che entrambe hanno revocato il suddetto atto.

- annotazione del 17/02/2023 n.386 particolare di inefficacia parziale effettuata dalla _____

- annotazione del 2/08/2024 n.1812 particolare di inefficacia parziale effettuata da _____ già _____

Risulta trascritta altresì domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 4/03/2021 n.2489 particolare a favore di _____

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno l'immobile è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023. E' soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal _____



Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno l'immobile è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023. E' soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno l'immobile è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023. E' soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno il terreno è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato in parte nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023 ed in parte in 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.

E' soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montopoli in Val d'Arno sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

L.E. n° 2413/76, prat. 1036 rilasciata in data 16.11.1976 per costruzione fabbricato e relativa Variante n° 330



del 18.4.1978;

Permesso di Abitabilità e Uso appartamento n° 22 del 6.3.1982;

SCIA pratica n° 324/2015, prot. n° 18242 del 9.12.2015 per copertura scala esterna e installazione infissi alla veranda, con Fine Lavori prot. n° 9667 del 3.7.2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità. Anche le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Da rilevare soltanto la presenza di un manufatto in legno di modesta altezza, in materiale precario, realizzato sul confine lato ovest, senza regolare permesso edilizio ma facilmente smontabile.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

All'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 è allegato l'Attestato di prestazione energetica dell'appartamento, redatto dall'Ing. _____ iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lucca Sezione A n.2144, del 4/07/2017 n.prot.0337597 la cui classe energetica risulta essere "G".

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montopoli in Val d'Arno sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

L.E. n° 2413/76, prat. 1036 rilasciata in data 16.11.1976 per costruzione fabbricato e relativa Variante n° 330 del 18.4.1978;

Certificato di Abitabilità e Uso magazzino n° 27 del 26.8.1978;

Art. 26/85 del 31.7.1998 prot. n° 13105 per modifiche laboratorio;

Art. 26/85 del 22.10.1998 prot. n° 17384 per variante del suddetto art. 26.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.

Dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

All'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 è allegato l'Attestato di prestazione energetica del laboratorio, redatto dall'Ing. _____ iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lucca Sezione A n.2144, del 6/07/2017 n.prot.0342460 la cui classe energetica risulta essere "G".

Si precisa che il suddetto APE è stato redatto con una planimetria catastale allegata non conforme allo stato attuale dei luoghi e non conforme all'allora titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra





Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

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

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

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I beni in oggetto confinano, nel loro insieme, a nord con proprietà _____ e _____ a ovest
con proprietà _____ ad est con la part.184 (bene n.7) e con proprietà _____ a sud
con proprietà _____ e _____ il tutto salvo se altri.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

L'area urbana confina a nord con proprietà _____ e _____ ovest con
proprietà _____, a est con la part. 336 (bene n.5), a sud con proprietà _____
il tutto salvo se altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Il terreno confina a nord con proprietà _____, a ovest con proprietà _____ e l'
_____ e _____ a est con proprietà _____ e _____ a sud con
proprietà _____ il tutto salvo se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	118,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	0,00 m	
Area urbana	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	48,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1860,00 mq	1860,00 mq	1	1860,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1860,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Per una migliore comprensione della cronistoria catastale si precisa quanto segue:

- la part.346 del foglio 38 di mq.118 deriva dalla part.126 di mq.955 per frazionamento del 5/05/2011 pratica n.PI0108194 in atti dal 05/05/2011 presentato il 04/05/2011 (n. 108194.1/2011) intestata a I per la quota di 1/1; la part.126 di mq.955 deriva dalla part. 126 di mq.1090 per frazionamento del 3/05/1988 (n.33.1/1986) intestata a I per la quota di 1/1.
- la part.336 categoria F/1 di mq.28 deriva dalla part.167 categoria A/4 per divisione del 03/06/2011 pratica n. PI0131289 in atti dal 03/06/2011 (n.48414.1/2011); la part.167 categoria A/4 deriva dalla part.167 ente urbano di mq.11 per tipo mappale del 05/05/2011 pratica n. PI0108194 in atti dal 05/05/2011 presentato il 04/05/2011 (n. 108194.1/2011); la part.167 ente urbano di mq.120 deriva dalla part.126 di mq.955 per frazionamento del 05/05/2011 pratica n. PI0108194 in atti dal 05/05/2011 presentato il 04/05/2011 (n. 108194.1/2011); part.126 di mq.955 deriva dalla part. 126 di mq.1090 per frazionamento del 3/05/1988 (n.33.1/1986) intestata a I per la quota di 1/1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Per una migliore comprensione della cronistoria catastali si precisa quanto segue:

- la part.341 categoria F/1 di mq.48 deriva dalla part.127 cat.F/1 di mq.115 per divisione del 01/06/2011 pratica n. PI0130962 in atti dal 01/06/2011 (n. 48304.1/2011); la part.127 cat.F/1 di mq.115 deriva dalla part.127 categoria ente urbano di mq.19 per costituzione del 02/03/2011 pratica n. PI0060525 in atti dal 02/03/2011 (n. 619.1/2011); la part.127 categoria ente urbano di mq.19 deriva part.127 categoria ente urbano di mq.115 per frazionamento del 05/05/2011 pratica n. PI0108194 in atti dal 05/05/2011 presentato il 04/05/2011 (n. 108194.1/2011); la part.127 categoria ente urbano di mq.115 deriva dalla part.127 di mq.250 per frazionamento in atti dal 05/08/1986 (n. 7780) intestata a I per la quota di 1/2.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1992 al 11/01/2024	##. 1/2; ##. per 1/2	# proprietario per # proprietaria
		Catasto Terreni Fg. 38, Part. 184 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1860 Reddito dominicale € 9,61 Reddito agrario € 5,28

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

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



	38	336			F1			28 mq			
--	----	-----	--	--	----	--	--	-------	--	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	346				Seminativo arborato	2	118 mq	0,61 €	0,34 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che:

- per la part.346 non esiste planimetria catastale in quanto trattasi di terreno agricolo;
- per la part.336 non esiste planimetria catastale in quanto non prevista per la categoria area urbana

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	341			F1			48 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che non esiste la planimetria catastale in quanto non prevista per la categoria area urbana.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	184				Seminativo o arborato	2	1860 mq	9,61 €	5,28 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che non esiste planimetria catastale in quanto trattasi di terreno agricolo.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA**

I beni, costituenti porzione della strada vicinale, si presentano in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Il bene, costituente porzione della strada vicinale, si presenta in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Il terreno al momento del sopralluogo risultava coltivato e con presenza di piante da ulivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA**

Nell'atto di vendita ai rogiti Notaio Giulio Alfredo Landini dell'11/06/1986 rep.306318/10086 a favore di viene costituita la seguente servitù su porzione del mappale 126 del foglio 38 (oggi part.336 e 346): "servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte a carico della strada campestre catastalmente rappresentata da porzione dei mappali 127 e 126".

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nell'atto di vendita ai rogiti Notaio Giulio Alfredo Landini dell'11/06/1986 rep.306318/10086 a favore di viene costituita la seguente servitù su porzione del mappale 127 del foglio 38 (oggi part.341): "servitù di passo



pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte a carico della strada campestre catastalmente rappresentata da porzione dei mappali 127 e 128".

Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti Notaio Roberto Rosselli del 21/09/2011 rep.38641/16749 trascritto a Livorno il 20/10/2011 al n.10900 particolare, il sig. concede alla sig.ra l diritto di passo pedonale e carraio inter alia sulla part.341.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nell'atto di divisione ai rogiti Notaio Zilletti del 6/06/1979 rep.n.14906/4858, registrato a Empoli il 25/06/1979 al n.1777 vol.167, trascritto a Livorno il 29/06/1979 al n.3950 particolare, risulta diritto di passo sulla strada vicinale che dà l'accesso al terreno in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I beni sono adibiti a porzione di strada vicinale.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Il bene è adibito a porzione di strada vicinale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Il terreno al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/09/1973 al	##N nato a	Compravendita



11/01/2024	proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Ebner di Pontedera	03/09/1973	26545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	15/09/1973	8343	5694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	15/09/1973	2570	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1973 al 11/01/2024	# # nato a f proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Ebner di Pontedera	03/09/1973	26545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	15/09/1973	8343	5694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	15/09/1973	2570	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1992 al 11/01/2024	# proprietario per 1/2; proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barone di San Miniato	19/03/1992	10777	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	31/03/1992	4157	2815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/01/2019
Reg. gen. 253 - Reg. part. 24
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 110.000,00
A favore di



Contro

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 03/05/2019
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 160.000,00
A favore di -

Contro

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 11/01/2024
Reg. gen. 434 - Reg. part. 340
Quota: 1/1 proprietà
A favore di -
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/01/2019
Reg. gen. 253 - Reg. part. 24
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 110.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 03/05/2019
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 160.000,00
A favore di -

Contro

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 11/01/2024
Reg. gen. 434 - Reg. part. 340
Quota: 1/2 proprietà
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/01/2019
Reg. gen. 253 - Reg. part. 24
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 110.000,00
A favore di I _____
Contro M _____
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 03/05/2019
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 1251
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 160.000,00
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 11/01/2024
Reg. gen. 434 - Reg. part. 340
Quota: 1/1 proprietà
A favore di _____
Contro I _____
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, i beni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: "Territorio non urbanizzato, Ambito Ev Egola", il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.172 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 18/07/2024.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, il bene in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: "Territorio non urbanizzato, Ambito Ev Egola", porzione in Fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati ai sensi dell'art. 26 DPR 495/1992, il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.172 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 18/07/2024.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: "Territorio non urbanizzato, Ambito Ev Egola", il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.172 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 18/07/2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
 Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Montopoli in Val d'Arno, frazione San Romano, Lungarno Pacinotti n° 25, accessibile da scala esterna che diparte da cortile pertinenziale, la cui prima rampa esclusiva e la restante rampa con disimpegno di sbarco a comune con altra unità abitativa posta al medesimo piano. Lo stesso è composto da ingresso, cucina con piccola dispensa, soggiorno, veranda accessibile da quest'ultimo e dalla cucina, disimpegno zona notte, tre camere di cui una con terrazza, e due bagni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 793, Sub. 16, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 153.714,00
 Per la valutazione del suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che



stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nel Comune di Montopoli in Val d'Arno nella frazione di San Romano, nella zona di pianura ove insistono tutti i principali servizi di prima necessità e la stazione ferroviaria, la destinazione d'uso mista residenziale e industriale, la vetustà (anni '70), l'impiego di materiali di rifinitura dell'epoca, non oggetto di restauro negli anni, il buono stato di manutenzione e conservazione generale, nonché considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore unitario: 1.100 €/mq

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano

Piena proprietà di un laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come magazzino dell'appartamento di cui al bene n.1, sito nel comune di Montopoli in Val D'Arno, frazione San Romano, Lungarno Pacinotti n.25, posto al piano terra, facente parte di un immobile tipico degli edifici produttivi misti a residenza degli anni '70. L'unità immobiliare avente altezza utile di m. 5,00 è composta da ampio locale a uso magazzino con annesso ripostiglio; dall'interno del magazzino si accede mediante scala in muratura a un piano ammezzato dove si trova la zona servizi del magazzino avente altezza di m. 2,40 costituita da disimpegno, anti-w.c. con due w.c., anti-doccia con doccia. Al magazzino vi si accede dal Lungarno Pacinotti dapprima attraverso una strada identificata catastalmente dalla part.796 e successivamente da corte a comune con il bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 793, Sub. 15, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 93.840,00

Per la valutazione del suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nel Comune di Montopoli in Val d'Arno nella frazione di San Romano, nella zona di pianura ove insistono tutti i principali servizi di prima necessità e la stazione ferroviaria, la destinazione d'uso mista residenziale e industriale, la vetustà (anni '70), l'impiego di materiali di rifinitura dell'epoca, non oggetto di restauro negli anni, il buono stato di manutenzione e conservazione generale, nonché considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo, si applica il seguente valore unitario: 600 €/mq

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un'area urbana della superficie catastale di mq. 41 che rappresenta una porzione della strada asfaltata di accesso al lotto di cui ai beni 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 793, Sub. 10, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4), Nuda proprietà (1/4), Usufrutto (1/4)

Valore di stima del bene: € 615,00

Il valore commerciale del terreno, adibito a strada di accesso al compendio pignorato, è stato



determinato in considerazione delle seguenti caratteristiche generali, come l'ubicazione, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici catastali ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Data la particolarità del terreno in questione, non potendo fare riferimento su documentazioni ufficiali come di norma si utilizzano per la stima di beni immobili e terreni (per esempio i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti ai VAM - valori agricoli medi), per determinare il più probabile valore di vendita del terreno si è tenuto conto della propria destinazione, ovvero strada di accesso ai beni pignorati.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 30,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano

Piena proprietà per la quota di 1/4 di una striscia di terreno adibita a passo che consente l'accesso carrabile al compendio immobiliare dei beni 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq.75,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 796, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/4), Usufrutto (1/4)

Valore di stima del bene: € 562,50

Il valore commerciale del terreno, adibito a strada di accesso al compendio pignorato, è stato determinato in considerazione delle seguenti caratteristiche generali, come l'ubicazione, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici catastali ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Data la particolarità del terreno in questione, non potendo fare riferimento su documentazioni ufficiali come di norma si utilizzano per la stima di beni immobili e terreni (per esempio i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti ai VAM - valori agricoli medi), per determinare il più probabile valore di vendita del terreno si è tenuto conto della propria destinazione, ovvero strada di accesso ai beni pignorati.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 30,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	139,74 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.714,00	100,00%	€ 153.714,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	156,40 mq	600,00 €/mq	€ 93.840,00	100,00%	€ 93.840,00
Bene N° 3 - Area urbana Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25	41,00 mq	30,00 €/mq	€ 1.230,00	50,00%	€ 615,00



Frazione San Romano					
Bene N° 4 - Terreno Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano	75,00 mq	30,00 €/mq	€ 2.250,00	25,00%	€ 562,50
Valore di stima:					€ 248.731,50

Valore di stima: € 248.731,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento planimetria catastale bene n.2	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 235.800,00

Valore finale di stima LOTTO 1 235.794,93 €

Valore finale di stima arrotondato LOTTO 1 235.800,00 €

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo e di un'area urbana ubicati nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale rispettivamente di di mq. 118 per il terreno e mq.28 per l'area urbana, costituenti attualmente porzione di strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 346, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 336, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.920,00
Il valore commerciale del terreno e dell'area urbana in oggetto, ricompresi nella porzione della strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio, è stato determinato in considerazione delle seguenti caratteristiche generali, come l'ubicazione, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici catastali ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
Data la particolarità del terreno in questione, non potendo fare riferimento su documentazioni ufficiali come di norma si utilizzano per la stima di beni immobili e terreni (per esempio i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti ai VAM - valori agricoli medi), per determinare il più probabile valore



di vendita dei beni si è tenuto conto della propria destinazione, ovvero porzione di strada vicinale. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 20,00 €/mq.

- Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
 Piena proprietà per la quota di 1/2 di un'area urbana ubicata nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale rispettivamente di mq.48, costituente attualmente porzione di strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 341, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 480,00
 Il valore commerciale dell'area urbana in oggetto, ricompresa nella porzione della strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio, è stato determinato in considerazione delle seguenti caratteristiche generali, come l'ubicazione, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici catastali ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
 Data la particolarità dell'area in questione, non potendo fare riferimento su documentazioni ufficiali come di norma si utilizzano per la stima di beni immobili e terreni (per esempio i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti ai VAM - valori agricoli medi), per determinare il più probabile valore di vendita del bene si è tenuto conto della propria destinazione, ovvero porzione di strada vicinale.
 Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 20,00 €/mq.
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
 Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale di mq. 1.860, in leggero declivio e di forma regolare, attualmente coltivato. L'accesso al terreno avviene da una strada vicinale che diparte dalla via 1° Maggio sulla quale viene esercitato il diritto di passo, così come risulta dall'atto di divisione ai rogiti Notaio Zilletti del 6/06/1979 rep.n.14906/4858. Da precisare che su detto terreno insiste un manufatto ad uso ricovero attrezzi della superficie di mq. 13 circa, con adiacenti tettoie in materiale leggero della superficie complessiva di mq. 20 circa, nonché ulteriore manufatto precario ad uso ricovero animali della superficie di mq. 9,50 circa di modesta altezza, entrambi realizzati senza regolare permesso e non sanabili in quanto in contrasto con la normativa vigente per le zone agricole per forma, dimensione e materiali costruttivi impiegati.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 184, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.600,00
 Per la valutazione del terreno in oggetto si considera la propria destinazione urbanistica a uso agricolo, la presenza di piante da olivo, l'ubicazione a giacitura in leggero declivio e con forma pressoché regolare, si ritiene congruo applicare un valore agricolo medio di: 10 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	146,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.920,00	100,00%	€ 2.920,00



Bene N° 6 - Area urbana San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	48,00 mq	20,00 €/mq	€ 960,00	50,00%	€ 480,00
Bene N° 7 - Terreno San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra	1860,00 mq	10,00 €/mq	€ 18.600,00	100,00%	€ 18.600,00
Valore di stima:					€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimozione manufatti per ricovero attrezzi ed animali (rif. bene n.7)	2000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 18.900,00

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.

San Miniato, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nieri Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Doc. Fotografica Lotto 1
- ✓ N° 2 Foto - Doc. Fotografica Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di pignoramento
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc. catastale Lotto 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc. catastale Lotto 2



- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 1
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura ipotecaria aggiornata esecutati e annotazioni di inefficacia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale sopralluogo IVG
- ✓ N° 10 Altri allegati - Borsino Immobiliare FIMAA
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Notaio Barone del 19/03/1992 rep.10777
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Notaio Roberto Rosselli del 16/12/1998 rep.17785
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Notaio Filippo Lazzeroni del 6/07/2017 rep.21630
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia versione privacy

