
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	15
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	17
Regolarità edilizia	17



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	26



INCARICO

All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinaia (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1° (Coord. Geografiche: 43,674660 - 10,739813)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1° (Coord. Geografiche: 43,674660 - 10,739813)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso da via Giovanni Verga attraverso resede, loggiato e vano scale a comune, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, studio, due ripostigli e bagno, oltre a tre terrazzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Autorimessa posta al piano terra (primo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso da via Giovanni Verga attraverso resede a comune e loggiato anch'esso a comune posto sul fronte del fabbricato, composta da un unico locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

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) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

L' appartamento confina con vano scale a comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

L' appartamento confina con loggiato e resede comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	1°
Balcone	12,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				114,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 229, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 535,05 Piano 1°
Dal 22/06/2009 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 229, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 535,05 Piano 1°
Dal 13/11/2009 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 229, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 111 mq Rendita € 535,05 Piano 1°

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 229, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 46,48 Piano T.
Dal 22/06/2009 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 229, Sub. 2 Categoria C6



		Cl.U, Cons. 12 Rendita € 46,48 Piano T.
Dal 13/11/2009 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 229, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 46,48 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	229	14		A2	2	8	111 mq	535,05 €	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 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	229	2		C6	U	12	15 mq	46,48 €	T.	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Sono a comune tutti i proporzionali diritti sulle parti, spazi ed impianti comuni del più ampio fabbricato cui l'unità fa parte, come ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare il vano scala, il resede esterno, il locale adibito a centrale termica e ripostiglio, alcune zone adibite a loggiato e i passaggi coperti di collegamento tra il fronte ed il retro del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Sono a comune tutti i proporzionali diritti sulle parti, spazi ed impianti comuni del più ampio fabbricato cui l'unità fa parte, come ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare, il resede esterno, e alcune zone adibite a loggiato e i passaggi coperti di collegamento tra il fronte ed il retro del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Esposizione : L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni e più precisamente sui lati sud/est e nord/ovest;

Altezza interna utile : 2,70 m.;

Strutture verticale : Struttura in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura con travetti in cemento e tavelloni con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica;



Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni.

Altri impianti : risultano presenti un impianto di climatizzazione e di allarme non più funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Esposizione : L'autorimessa ha una facciate esposte su spazi esterni e più precisamente sui lati sud/est;

Altezza interna utile : 2,40 m.;

Strutture verticale : Struttura in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura con travetti in cemento e tavelloni con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : porta basculante in metallo;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico : impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

L'immobile risulta essere occupato da uno solo dei due debitori per la precisione dalla sig.ra **** Omissis **** che vi risiede insieme alle tre figlie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

L'immobile risulta essere occupato da uno solo dei due debitori per la precisione dalla sig.ra **** Omissis **** che vi risiede insieme alle tre figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2009 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ugo De Crescenzo	22/06/2009	126084	9850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/06/2009	10474	6100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2019 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alfonso Bove	13/11/2019	3023	2610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/11/2019	18502	12590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2019 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alfonso Bove	13/11/2019	3024	2611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/11/2019	18531	12610
		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 risulta attualmente invariata.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4,
EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2009 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ugo De Crescenzo	22/06/2009	126084	9850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/06/2009	10474	6100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2019 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alfonso Bove	13/11/2019	3023	2610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/11/2019	18502	12590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2019 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alfonso Bove	13/11/2019	3024	2611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/11/2019	18531	12610
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/03/2010
Reg. gen. 5502 - Reg. part. 1269
Importo: € 0,00
Rogante: Not. Ugo De Crescenzo
Data: 19/03/2010
N° repertorio: 126560
N° raccolta: 10229
Note: Comunicazione n. 1815 del 29/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 17/03/2014
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 458
Importo: € 0,00
Rogante: Not. Ugo De Crescenzo
Data: 11/03/2014
N° repertorio: 128607
N° raccolta: 11944
Note: Comunicazione n. 1822 del 29/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 13/07/2016
Reg. gen. 11067 - Reg. part. 1972
Importo: € 0,00
Rogante: Not. Ugo De Crescenzo
Data: 07/07/2016
N° repertorio: 129428
N° raccolta: 12647
Note: Comunicazione n. 2482 del 14/11/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2019. Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 15/11/2019
Reg. gen. 18532 - Reg. part. 3447
Importo: € 320.000,00
Capitale: € 160.000,00



Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Not. Bove Alfonso
Data: 13/11/2019
N° repertorio: 3025
N° raccolta: 2612

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Permuta**
Trascritto a Livorno il 24/06/2009
Reg. gen. 10474 - Reg. part. 6100
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 15/11/2019
Reg. gen. 18531 - Reg. part. 12610
- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Livorno il 15/11/2019
Reg. gen. 18502 - Reg. part. 12590
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 22/04/2025
Reg. gen. 6860 - Reg. part. 4839
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione parziale di vincolo**
Trascritto a Livorno il 25/02/2014
Reg. gen. 2212 - Reg. part. 271
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 462 del 1980

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 15/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/03/2010
Reg. gen. 5502 - Reg. part. 1269
Importo: € 0,00
Rogante: Not. Ugo De Crescenzo
Data: 19/03/2010
N° repertorio: 126560
N° raccolta: 10229
Note: Comunicazione n. 1815 del 29/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 17/03/2014
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 458
Importo: € 0,00
Rogante: Not. Ugo De Crescenzo
Data: 11/03/2014
N° repertorio: 128607
N° raccolta: 11944
Note: Comunicazione n. 1822 del 29/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 13/07/2016
Reg. gen. 11067 - Reg. part. 1972
Importo: € 0,00
Rogante: Not. Ugo De Crescenzo
Data: 07/07/2016
N° repertorio: 129428
N° raccolta: 12647
Note: Comunicazione n. 2482 del 14/11/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2019. Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 15/11/2019
Reg. gen. 18532 - Reg. part. 3447
Importo: € 320.000,00
Capitale: € 160.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Not. Bove Alfonso
Data: 13/11/2019
N° repertorio: 3025
N° raccolta: 2612

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Permuta**
Trascritto a Livorno il 24/06/2009
Reg. gen. 10474 - Reg. part. 6100



- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 15/11/2019
Reg. gen. 18531 - Reg. part. 12610
- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Livorno il 15/11/2019
Reg. gen. 18502 - Reg. part. 12590
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 22/04/2025
Reg. gen. 6860 - Reg. part. 4839
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione parziale di vincolo**
Trascritto a Livorno il 25/02/2014
Reg. gen. 2212 - Reg. part. 271
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 462 del 1980

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli in Val D'Arno, l'immobile ricade in zona "B - Zone di saturazione residenziale" normate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli in Val D'Arno, l'immobile ricade in zona "B - Zone di saturazione residenziale" normate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°



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.

Il fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 16 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val d'Arno in data 11 febbraio 1980 e Abitabilità rilasciata in data 19 febbraio 1982.

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.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

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.

Il fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 16 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val d'Arno in data 11 febbraio 1980 e Abitabilità rilasciata in data 19 febbraio 1982.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 628,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data di Settembre 2025 risultava scaduta e da pagare la rata del 30/07/2025 per € 157,00.

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il Regolamento condominiale non risulta mai essere stato approvato dai condomini.

Le quote millesimali dell'unità risultano pari a :

- 83,33/1000 Amministrazione
- 96,49/1000 Tab. A
- 129,89/1000 Scala 4 Art. 1124
- 176,28/1000 Scala 4 Art. 1123

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI VERGA N. 4, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO 1°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 628,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data di Settembre 2025 risultava scaduta e da pagare la rata del 30/07/2025 per € 157,00.

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il Regolamento condominiale non risulta mai essere stato approvato dai condomini.



Le quote millesimali dell'unità risultano pari a :

- 83,33/1000 Amministrazione
- 96,49/1000 Tab. A
- 129,89/1000 Scala 4 Art. 1124
- 176,28/1000 Scala 4 Art. 1123

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso da via Giovanni Verga attraverso resede, loggiato e vano scale a comune, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, studio, due ripostigli e bagno, oltre a tre terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 146.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°

Autorimessa posta al piano terra (primo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso da via Giovanni Verga attraverso resede a comune e loggiato anch'esso a comune posto sul fronte del fabbricato, composta da un unico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo

corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	114,20 mq	1.282,00 €/mq	€ 146.404,40	100,00%	€ 146.000,00
Bene N° 2 - Garage Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°	7,50 mq	1.282,00 €/mq	€ 9.615,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 148.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Inoltre al valore ricavato è stata apportata una detrazione dovuta al rischio assunto per la mancata garanzia.

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.

Calcinaia, li 18/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali



- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso da via Giovanni Verga attraverso resede, loggiato e vano scale a comune, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, studio, due ripostigli e bagno, oltre a tre terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli in Val D'Arno, l'immobile ricade in zona "B - Zone di saturazione residenziale" normate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Giovanni Verga n. 4, edificio /, scala /, interno /, piano 1°
Autorimessa posta al piano terra (primo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso da via Giovanni Verga attraverso resede a comune e loggiato anch'esso a comune posto sul fronte del fabbricato, composta da un unico locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 229, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli in Val D'Arno, l'immobile ricade in zona "B - Zone di saturazione residenziale" normate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 148.000,00

