

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bulgarella Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra...6	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra.....	10



Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	16



Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	23
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	26



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	31



INCARICO

All'udienza del 23/09/2021, il sottoscritto Ing. Bulgarella Ignazio, con studio in Via Mazzini, 26 - 56125 - Pisa (PI), email ignaziobulgarella@tiscali.it, PEC ignazio.bulgarella@ingpec.eu, Tel. 347 5263357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2021 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 Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo di maggior fabbricato residenziale. L'unità immobiliare, a cui si accede attraverso scala in parte esterna ed in parte interna, è composta da ingresso, ampio ripostiglio, soggiorno, tinello e piccola cucina, secondo ripostiglio, disimpegno tra zona giorno e notte, un bagno, due camere da letto, una terrazza con accesso dal tinello.

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 BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Il garage oggetto di esecuzione è posto al piano terra di un maggior fabbricato a destinazione residenziale. Il garage è composto da due ambienti, un corridoio, un ripostiglio sotto scala ed un ulteriore locale adibito a cucina. L'autorimessa è collegata inoltre ad un ampio locale di sgombero identificato con il subalterno 3. E' presente inoltre un collegamento, in difformità a quanto presente agli atti, con un bagno collegato al citato locale di sgombero. risulta infine presente un locale interrato accessibile da botola metallica e scala in legno.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In fase di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli atti catastali ed urbanistici, infatti è stata realizzata una parete divisoria che ad oggi divide in due ambienti distinti l'ampio locale autorimessa.

Si fa presente che: il locale adibito a ripostiglio, posto ad Est dell'unità, viene attualmente utilizzato come Cucina ed il secondo locale ricavato dalla divisione del locale autorimessa viene attualmente utilizzato come locale soggiorno/pranzo.

Si segnala inoltre la presenza di una scala in legno di collegamento con piano primo attraverso vano realizzato su muro portante, difforme dai progetti depositati agli atti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Il magazzino oggetto di esecuzione è posto al piano terra di maggior fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare è composta da ampio locale di sgombero collegato tramite porta con l'unità immobiliare confinante censita al subalterno n.2, locale bagno e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In fase di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli atti catastali ed urbanistici, infatti è stata realizzata una porta di collegamento tra il locale bagno ed il locale autorimessa dell'unità immobiliare confinante censita al subalterno n.2. Lo stesso locale bagno risulta non legittimo da un punto di vista urbanistico, non essendo presente negli elaborati grafici agli atti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

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 BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

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 BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Confinante a Nord con unità immobiliare di altra proprietà;
Confinante a Sud, Est ed Ovest con affaccio su cortile comune alle unità poste in esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Confinante a Nord con unità immobiliare di altra proprietà;
Confinante a Sud, ed Ovest con affaccio su cortile comune alle unità poste in esecuzione;
Confinante ad Est con altra unità immobiliare identificata al subalterno n.3.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Confinante a Nord ed Ovest con altra unità immobiliare identificata al subalterno n.2.
Confinante a Sud, ed Est con affaccio su cortile comune alle unità poste in esecuzione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,00 m	1
Tettoia	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	1,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				118,25 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	118,25 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

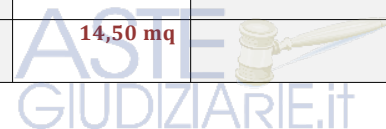
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	3,05 m	T
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	3,05 m	T
Ripostiglio	15,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	3,05 m	T
Ripostiglio	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,00 m	T
Cantina interrata	12,00 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	1,80 m	S1
Cortile comune	204,00 mq	204,00 mq	0,05	10,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sgombero ed accessori	24,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 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 BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1994 al 07/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano 1
Dal 07/12/1999 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 631,37 Piano 1
Dal 22/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 631,37 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 631,37 Piano 1

L'unità subalterno 6, risulta essere oggetto delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 31/05/1986: Pratica n.67105 in atti dal 07/12/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO n.5068.1/1986;
- VARIAZIONE del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 81 mq Piano T

		Graffato alla particella n.433
Dal 07/12/1999 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 81 mq Rendita € 313,75 Piano T Graffato alla particella n.433
Dal 22/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 81 mq Rendita € 313,75 Piano T Graffato alla particella n.433
Dal 09/11/2015 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 81 mq Superficie catastale 105 mq Rendita € 313,75 Piano T Graffato alla particella n.433

L'unità subalterno 6, risulta essere oggetto delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 31/05/1986: Pratica n.67105 in atti dal 07/12/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO n.5068.1/1986;
- VARIAZIONE del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Piano T
Dal 01/01/1994 al 07/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Superficie catastale 30 mq Piano T
Dal 07/12/1999 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 90,64 Piano T

Dal 22/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 90,64 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 57, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 90,64 Piano T

L'unità subalterno 6, risulta essere oggetto delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 31/05/1986: Pratica n.67105 in atti dal 07/12/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO n.5068.1/1986;
- VARIAZIONE del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	57	6		A2	3	7,5 vani		631,37 €	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 BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

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

								e			
	6	57	2		C6	U	81 mq	105 mq	313,75 €	T	alla particella n.433



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnalano le seguenti difformità riscontrate durante il sopralluogo: la formazione di una parete che attualmente divide in due ambienti distinti l'ampio locale autorimessa posto al piano terra, la realizzazione di apertura su muro portante per il passaggio di scala ed accesso al piano primo, realizzazione di apertura su muro portante per accesso ad un bagno facente parte di altra unità immobiliare.

Si fa presente che in fase di accesso agli atti amministrativi, il comune di Montopoli Val d'Arno ha avvisato che il condono richiesto per la legittimità in sanatoria del locale cantina interrato, non è ancora stato rilasciato. Confrontando le planimetrie catastali con gli atti amministrativi presenti negli archivi comunali non risulta legittima la presenza della scala di collegamento tra il locale autorimessa e la rampa di scale interna dell'appartamento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	57	3		C2	2	27 mq	30 mq	90,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli atti catastali ed urbanistici, infatti è stata realizzata una porta di collegamento tra il locale bagno ed il locale autorimessa dell'unità immobiliare confinante censita al subalterno n.2. Lo stesso locale bagno risulta non legittimo da un punto di vista urbanistico, non essendo presente negli elaborati grafici agli atti.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

L'immobile ad oggi risulta abitato ed in normali condizioni manutentive e di utilizzo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile ad oggi risulta abitato ed in normali condizioni manutentive e di utilizzo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile ad oggi risulta abitato ed in normali condizioni manutentive e di utilizzo.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Resede pertinenziale comune a tutte le unità immobiliari che insistono sulla particella in oggetto, censito al foglio 6, particella 433 e graffato all'unità immobiliare censita al foglio 6, particella 433 subalterno 2. Sullo stessa area è presente un manufatto con destinazione magazzino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Resede pertinenziale comune a tutte le unità immobiliari che insistono sulla particella in oggetto, censito al foglio 6, particella 433 e graffato all'unità immobiliare censita al foglio 6, particella 433 subalterno 2.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Resede pertinenziale comune a tutte le unità immobiliari che insistono sulla particella in oggetto, censito al foglio 6, particella 433 e graffato all'unità immobiliare censita al foglio 6, particella 433 subalterno 2.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, di seguito vengono descritte le caratteristiche principali:

- La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura portante.
- Altezza interna utile di circa 3,00 mt;
- Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate, nei locali bagno e cucina è presente rivestimento in ceramica;
- Pavimentazione interna: tutti i locali presentano pavimentazione in ceramica;
- Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e vetro semplice, infissi interni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto termico composto da caldaia a gas, gli ambienti vengono riscaldati tramite radiatori e ventilconvettori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, di seguito vengono descritte le caratteristiche principali:

- La struttura portante del fabbricato è del tipo muratura portante;
- Altezza interna utile di circa 3,05 mt;
- Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate, nei locali bagno e cucina è presente rivestimento in ceramica;
- Pavimentazione interna: tutti i locali presentano pavimentazione in ceramica ad eccezione del locale autorimessa che presenta pavimentazione in marmette di graniglia;
- Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio e vetro semplice, infissi interni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto termico composto da camino posto nel locale ripostiglio, attualmente utilizzato come cucina.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, di seguito vengono descritte le caratteristiche principali:

- La struttura portante del fabbricato è del tipo muratura portante.
- Altezza interna utile di circa 3,00 mt;
- Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate, nei locali bagno e cucina è presente rivestimento in ceramica;
- Pavimentazione interna: tutti i locali presentano pavimentazione in ceramica;
- Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e vetro semplice, infissi interni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Impianto Meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Donnini	22/09/2005	22062	2319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relazione notarile, si rende noto che in virtù delle sentenze n.224/2015 del Tribunale di Pisa e n.1843/2019 della Corte di Appello di Firenze, viene dichiarato inefficace il contratto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 22/09/2005, con qui i sigg.ri **** Omissis **** hanno venduto a **** Omissis **** le unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 30/06/1987 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Impianto Meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Donnini	22/09/2005	22062	2319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relazione notarile, si rende noto che in virtù delle sentenze n.224/2015 del Tribunale di Pisa e n.1843/2019 della Corte di Appello di Firenze, viene dichiarato inefficace il contratto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 22/09/2005, con cui i sigg.ri **** Omissis **** hanno venduto a **** Omissis **** le unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/06/1987 al	**** Omissis ****	Impianto Meccanografico

22/09/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Donnini	22/09/2005	22062	2319
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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.

Come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relazione notarile, si rende noto che in virtù delle sentenze n.224/2015 del Tribunale di Pisa e n.1843/2019 della Corte di Appello di Firenze, viene dichiarato inefficace il contratto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 22/09/2005, con qui i sigg.ri **** Omissis **** hanno venduto a **** Omissis **** le unità immobiliari in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Fucecchio il 29/09/2005
Reg. gen. 20385 - Reg. part. 5539
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pontedera (PI) il 08/03/2006
Reg. gen. 6068 - Reg. part. 1219
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pontedera (PI) il 22/04/2006
Reg. gen. 9786 - Reg. part. 2219
Quota: 1/2
Importo: € 109.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 216.383,46
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pontedera (PI) il 07/12/2006
Reg. gen. 26065 - Reg. part. 6265
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.706,32

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pontedera il 09/09/2006
Reg. gen. 19574 - Reg. part. 11218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pisa il 21/12/2006
Reg. gen. 27279 - Reg. part. 15421



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pisa il 04/01/2007

Reg. gen. 118 - Reg. part. 81

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pontedera il 01/10/2010

Reg. gen. 17584 - Reg. part. 10352

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 31/05/2021

Reg. gen. 9692 - Reg. part. 6641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Fucecchio il 29/09/2005

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 5539

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pontedera (PI) il 08/03/2006

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 1219

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pontedera (PI) il 22/04/2006

Reg. gen. 9786 - Reg. part. 2219



Quota: 1/2
Importo: € 109.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 216.383,46

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pontedera (PI) il 07/12/2006
Reg. gen. 26065 - Reg. part. 6265
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.706,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pontedera il 09/09/2006
Reg. gen. 19574 - Reg. part. 11218
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pisa il 21/12/2006
Reg. gen. 27279 - Reg. part. 15421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pisa il 04/01/2007
Reg. gen. 118 - Reg. part. 81
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pontedera il 01/10/2010
Reg. gen. 17584 - Reg. part. 10352
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 31/05/2021
Reg. gen. 9692 - Reg. part. 6641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Fucecchio il 29/09/2005

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 5539

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pontedera (PI) il 08/03/2006

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 1219

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pontedera (PI) il 22/04/2006

Reg. gen. 9786 - Reg. part. 2219

Quota: 1/2

Importo: € 109.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 216.383,46

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pontedera (PI) il 07/12/2006

Reg. gen. 26065 - Reg. part. 6265

Quota: 1/2

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.706,32

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pontedera il 09/09/2006

Reg. gen. 19574 - Reg. part. 11218

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pisa il 21/12/2006

Reg. gen. 27279 - Reg. part. 15421



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pisa il 04/01/2007

Reg. gen. 118 - Reg. part. 81

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pontedera il 01/10/2010

Reg. gen. 17584 - Reg. part. 10352

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 31/05/2021

Reg. gen. 9692 - Reg. part. 6641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Secondo la tavola: Tav_5P_San_Romano, del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli Val d'Arno, approvato con Del. C.C. n.7 del 15.02.2013 - Esecutivo dal 17.04.2013, l'immobile in oggetto ricade nell'ambito: Aree urbanizzate di recente formazione - art. 29 delle vigenti NTA.

Il regolamento urbanistico definisce queste aree come parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente, assimilabili alle zone B del D.M. 1444/1968 e la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Secondo la tavola: Tav_5P_San_Romano, del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli Val d'Arno, approvato con Del. C.C. n.7 del 15.02.2013 - Esecutivo dal 17.04.2013, l'immobile in oggetto ricade nell'ambito: Aree urbanizzate di recente formazione - art. 29 delle vigenti NTA.

Il regolamento urbanistico definisce queste aree come parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente, assimilabili alle zone B del D.M. 1444/1968 e la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Secondo la tavola: Tav_5P_San_Romano, del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli Val d'Arno, approvato con Del. C.C. n.7 del 15.02.2013 - Esecutivo dal 17.04.2013, l'immobile in oggetto ricade



nell'ambito: Aree urbanizzate di recente formazione - art. 29 delle vigenti NTA.

Il regolamento urbanistico definisce queste aree come parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente, assimilabili alle zone B del D.M. 1444/1968 e la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

L'immobile non 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.

A seguito di accesso agli atti amministrativi, l'immobile in oggetto risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: Richiesta di Autorizzazione per nuova costruzione, presentata dal sig. **** Omissis **** in data 21/12/1973 e protocollata al numero 8503; Permesso di Costruire rilasciato in data 28/11/1975 al protocollo numero 6841, in variante alla precedente autorizzazione per la chiusura delle logge al piano terreno; in data 22/12/1975 con protocollo numero 7382, viene presentata domanda per autorizzazione riguardante la recinzione perimetrale dell'intero fabbricato; in data 30/12/1975 al numero 99, il Comune di Montopoli Val d'Arno rilascia il Certificato di Abitabilità ed Uso.

Si fa presente che in data 31/03/1987, il sig. **** Omissis **** richiede al Comune domanda di sanatoria per opere già realizzate tramite modello 47/85-C riguardanti la realizzazione di locale cantina interrata con accesso sottostante la porzione destra dell'autorimessa posta al piano terra. Il Comune di Montopoli Val d'Arno, in fase di accesso documentale precisa che la suddetta richiesta 47/85-C risulta tutt'ora aperta e in fase di rilascio previo accordo con la proprietà attuale dell'immobile.



Si segnala la presenza nel resede di una baracca non autorizzata e non sanabile. Tale manufatto è dunque da rimuovere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile non 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.

A seguito di accesso agli atti amministrativi, l'immobile in oggetto risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: Richiesta di Autorizzazione per nuova costruzione, presentata dal sig. **** Omissis **** in data 21/12/1973 e protocollata al numero 8503; Permesso di Costruire rilasciato in data 28/11/1975 al protocollo numero 6841, in variante alla precedente autorizzazione per la chiusura delle logge al piano terreno; in data 22/12/1975 con protocollo numero 7382, viene presentata domanda per autorizzazione riguardante la recinzione perimetrale dell'intero fabbricato; in data 30/12/1975 al numero 99, il Comune di Montopoli Val d'Arno rilascia il Certificato di Abitabilità ed Uso.

Si fa presente che in data 31/03/1987, il sig. **** Omissis **** richiede al Comune domanda di sanatoria per opere già realizzate tramite modello 47/85-C riguardanti la realizzazione di locale cantina interrata con accesso sottostante la porzione destra dell'autorimessa posta al piano terra. Il Comune di Montopoli Val d'Arno, in fase di accesso documentale precisa che la suddetta richiesta 47/85-C risulta tutt'ora aperta e in fase di rilascio previo accordo con la proprietà attuale dell'immobile.



Confrontando le planimetrie catastali con gli atti amministrativi presenti negli archivi comunali non risulta legittima la presenza della scala di collegamento tra il locale autorimessa e la rampa di scale interna dell'appartamento. Risulta inoltre difforme la presenza di vano porta su muro portante che collega il garage al bagno.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

L'immobile non 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.

A seguito di accesso agli atti amministrativi, l'immobile in oggetto risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: Richiesta di Autorizzazione per nuova costruzione, presentata dal sig. **** Omissis **** in data 21/12/1973 e protocollata al numero 8503; Permesso di Costruire rilasciato in data 28/11/1975 al protocollo numero 6841, in variante alla precedente autorizzazione per la chiusura delle logge al piano terreno; in data 22/12/1975 con protocollo numero 7382, viene presentata domanda per autorizzazione riguardante la recinzione perimetrale dell'intero fabbricato; in data 30/12/1975 al numero 99, il Comune di Montopoli Val d'Arno rilascia il Certificato di Abitabilità ed Uso.

In fase di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli atti catastali ed urbanistici, infatti è stata realizzata una porta di collegamento tra il locale bagno ed il locale autorimessa dell'unità immobiliare confinante censita al subalterno n.2. Lo stesso locale bagno risulta non legittimo da un punto di vista urbanistico, non essendo presente negli elaborati grafici agli atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA BELVEDERE N.19, LOC. S. ROMANO, PIANO TERRA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo di maggior fabbricato residenziale. L'unità immobiliare, a cui si accede attraverso scala in parte esterna ed in parte interna, è composta da ingresso, ampio ripostiglio, soggiorno, tinello e piccola cucina, secondo ripostiglio, disimpegno tra zona giorno e notte, un bagno, due camere da letto, una terrazza con accesso dal tinello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 57, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 124.162,50

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 1, desumentati un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche simili di 1.050,00 euro al mq.

Si dovrà tener conto di un deprezzamento dovuto ai costi per l'eliminazione delle difformità rilevate in fase di sopralluogo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra

Il garage oggetto di esecuzione è posto al piano terra di un maggior fabbricato a destinazione residenziale. Il garage è composto da due ambienti, un corridoio, un ripostiglio sotto scala ed un ulteriore locale adibito a cucina. L'autorimessa è collegata inoltre ad un ampio locale di sgombero identificato con il subalterno 3. E' presente inoltre un collegamento, in difformità a quanto presente agli atti, con un bagno collegato al citato locale di sgombero. risulta infine presente un locale interrato accessibile da botola metallica e scala in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 57, Sub. 2, Categoria C6, Graffato alla particella n.433

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

Valore di stima del bene: € 50.925,00

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda,



comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 1, desumentati un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari di 1.050,00 euro al mq.

Si dovrà tener conto di un deprezzamento dovuto ai costi per l'eliminazione delle difformità rilevate in fase di sopralluogo.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra

Il magazzino oggetto di esecuzione è posto al piano terra di maggior fabbricato residenziale. L'unità immobiliare è composta da ampio locale di sgombero collegato tramite porta con l'unità immobiliare confinante censita al subalterno n.2, locale bagno e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 57, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.225,00

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 1, desumentati un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari di 1.050,00 euro al mq.

Si dovrà tener conto di un deprezzamento dovuto ai costi per l'eliminazione delle difformità rilevate in fase di sopralluogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo	118,25 mq	1.050,00 €/mq	€ 124.162,50	100,00%	€ 124.162,50
Bene N° 2 - Garage Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	48,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 50.925,00	100,00%	€ 50.925,00
Bene N° 3 - Magazzino Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra	14,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 15.225,00	100,00%	€ 15.225,00
Valore di stima:					€ 190.312,50

Valore di stima: € 190.312,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Risoluzione delle difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo	10,00	%
Arrotondamento	1281,25	€

Valore finale di stima: € 170.000,00



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

Pisa, li 27/12/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bulgarella Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/11/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 25/11/2021)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/11/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Atti amministrativi - Stato Legittimo (Aggiornamento al 02/12/2021)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Atti amministrativi - Certificato di Abitabilità (Aggiornamento al 02/12/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie stato rilevato (Aggiornamento al 10/12/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 57, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	118,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed in normali condizioni manutentive e di utilizzo.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo di maggior fabbricato residenziale. L'unità immobiliare, a cui si accede attraverso scala in parte esterna ed in parte interna, è composta da ingresso, ampio ripostiglio, soggiorno, tinello e piccola cucina, secondo ripostiglio, disimpegno tra zona giorno e notte, un bagno, due camere da letto, una terrazza con accesso dal tinello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 57, Sub. 2, Categoria C6, Graffato alla particella n.433	Superficie	48,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed in normali condizioni manutentive e di utilizzo.		
Descrizione:	Il garage oggetto di esecuzione è posto al piano terra di un maggior fabbricato a destinazione residenziale. Il garage è composto da due ambienti, un corridoio, un ripostiglio sotto scala ed un ulteriore locale adibito a cucina. L'autorimessa è collegata inoltre ad un ampio locale di sgombero identificato con il subalterno 3. E' presente inoltre un collegamento, in difformità a quanto presente agli atti, con un bagno collegato al citato locale di sgombero. risulta infine presente un locale interrato accessibile da botola metallica e scala in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Magazzino			
------------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Belvedere n.19, loc. S. Romano, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 57, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	14,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed in normali condizioni manutentive e di utilizzo.		
Descrizione:	Il magazzino oggetto di esecuzione è posto al piano terra di maggior fabbricato residenziale. L'unità immobiliare è composta da ampio locale di sgombero collegato tramite porta con l'unità immobiliare confinante censita al subalterno n.2, locale bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

