

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	6
Confini	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10



Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	17
Stima / Formazione lotti	17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 20/09/2022, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Appezamento di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare e giacitura in lieve declivio sito nel Comune di San Miniato, località Montorzo, coltivato a vigneto rivendicabile a Chianti DOCG.

Si accede al terreno dalla via Tosco Romagnola Est, proseguendo lungo via Montorzo, in parte asfaltata ed in parte sterrata; la zona di Montorzo si trova ad est di San Miniato Basso ed è caratterizzata per lo più da terreni agricoli.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Appezamento di terreno agricolo di forma pressoché trapezoidale e giacitura pianeggiante sito nel Comune di San Miniato, località Montorzo, coltivato a vigneto rivendicabile a Chianti DOCG.

Si accede al terreno dalla via Tosco Romagnola Est, proseguendo lungo via Montorzo, in parte asfaltata ed in parte sterrata; la zona di Montorzo si trova ad est di San Miniato Basso ed è caratterizzata per lo più da terreni agricoli.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Appezamento di terreno agricolo di forma pressoché trapezoidale e giacitura pianeggiante sito nel Comune di San Miniato, località Montorzo, coltivato a vigneto rivendicabile a Chianti DOCG.

Si accede al terreno dalla via Tosco Romagnola Est, proseguendo lungo via Montorzo, in parte asfaltata

ed in parte sterrata; la zona di Montorzo si trova ad est di San Miniato Basso ed è caratterizzata per lo più da terreni agricoli.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

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 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

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 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

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 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

L'unità in oggetto confina con proprietà **** Omissis ****, ulteriore terreno di proprietà dell'esecutato non oggetto della procedura, strada vicinale, salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

L'unità in oggetto confina con proprietà **** Omissis **** e via Montorzo, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

L'unità in oggetto confina con proprietà **** Omissis **** e Rio Mugnana, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	4330,00 mq	4330,00 mq	1,00	4330,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4330,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	4080,00 mq	4080,00 mq	1,00	4080,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4080,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	5892,00 mq	5892,00 mq	1,00	5892,00 mq	0,00 m	T
Incolto	7468,00 mq	7468,00 mq	0,20	1493,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7385,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7385,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1991 al 07/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 232 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 43 30
Dal 07/02/1992 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 232 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 43 30 Reddito dominicale € 44,73 Reddito agrario € 29,07
Dal 13/12/2007 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 232

		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 30 Reddito dominicale € 22,36 Reddito agrario € 15,65
Dal 03/04/2008 al 28/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 232 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 43 30 Reddito dominicale € 44,73 Reddito agrario € 29,07
Dal 28/01/2019 al 24/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 232 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 43 30

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1991 al 07/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 293 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80
Dal 07/02/1992 al 28/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale € 21,07 Reddito agrario € 14,75
Dal 28/01/2019 al 24/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 40 80 Reddito dominicale € 21,07 Reddito agrario € 14,75

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1991 al 07/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 583 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 33 60 Reddito dominicale € 138,00 Reddito agrario € 89,70

Dal 07/02/1992 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 583 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 33 60 Reddito dominicale € 69,00 Reddito agrario € 48,30
Dal 13/12/2007 al 28/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 583 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 33 60 Reddito dominicale € 138,00 Reddito agrario € 89,70
Dal 28/01/2019 al 24/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 583 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 33 60 Reddito dominicale € 138,00 Reddito agrario € 89,70

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	232				Vigneto	1	00 43 30 mq			

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	293				Seminativo	1	00 40 80 mq	21,07 €	14,75 €	

Corrispondenza catastale

Non Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella presente.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	583				Vigneto	1	01 33 60 mq	138 €	89,7 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella presente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in pessimo stato conservativo, con presenza di erbacce e di viti presumibilmente da estirpare e facilmente accessibile dalla strada vicinale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in buono stato conservativo, coltivato a viti disposte in filari e facilmente accessibile dalla strada vicinale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in buono stato conservativo, in parte coltivato a viti disposte in filari ed in parte incolto, facilmente accessibile dalla strada vicinale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento del bene in oggetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC



Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento del bene in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento del bene in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

A seguito di interrogazione presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria il bene risulta nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

A seguito di interrogazione presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria il bene risulta nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

A seguito di interrogazione presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria il bene risulta nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1991 al 28/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Barone	12/11/1991	9423	804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	04/12/1991		8744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Dinolfo Veronica	28/01/2019	436	304
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	AdE - Ufficio Provinciale di Livorno	30/01/2019		1179	
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.

Inoltre con Atto ai rogiti del Notaio Dinolfo di Rignano sull'Arno del 02/05/2018 rep.134 fascicolo n.94, l'allora proprietario **** Omissis **** promise la vendita di alcuni terreni alla società esecutata; le parti avevano pattuito che se uno dei confinanti avesse esercitato il diritto di prelazione relativamente ad uno o più beni l'intero contratto si sarebbe risolto di diritto;

- in data 11/08/2018 venne notificato tale contratto ai confinanti ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione spettante;

- in data 02/10/2018 il confinante **** Omissis **** esercitò il diritto di prelazione solo su alcune delle particelle oggetto del preliminare;

- con Atto ai rogiti del Notaio Rosselli di San Miniato del 28/12/2018 rep.49.419 raccolta 24199, le parti alla luce dell'esercizio parziale del diritto di prelazione hanno rinunciato agli effetti della condizione risolutiva dichiarando valido ed efficace il citato atto autenticato dal Notaio Dinolfo del 02/05/2018.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1991 al 28/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Barone	12/11/1991	9423	804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	04/12/1991		8744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		San Miniato	29/11/1991	520	1V
Dal 28/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dinolfo Veronica	28/01/2019	436	304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Ufficio Provinciale di Livorno	30/01/2019		1179
		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.

Inoltre con Atto ai rogiti del Notaio Dinolfo di Rignano sull'Arno del 02/05/2018 rep.134 fascicolo n.94, l'allora proprietario **** Omissis **** promise la vendita di alcuni terreni alla società esecutata; le parti avevano pattuito che se uno dei confinanti avesse esercitato il diritto di prelazione relativamente ad uno o più beni l'intero contratto si sarebbe risolto di diritto;

- in data 11/08/2018 venne notificato tale contratto ai confinanti ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione spettante;

- in data 02/10/2018 il confinante **** Omissis **** esercitò il diritto di prelazione solo su alcune delle particelle oggetto del preliminare;

- con Atto ai rogiti del Notaio Rosselli di San Miniato del 28/12/2018 rep.49.419 raccolta 24199, le parti alla luce dell'esercizio parziale del diritto di prelazione hanno rinunciato agli effetti della condizione risolutiva dichiarando valido ed efficace il citato atto autenticato dal Notaio Dinolfo del 02/05/2018.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1991 al 28/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Barone	12/11/1991	9423	804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Livorno	04/12/1991		8744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	29/11/1991	520	1V
Dal 28/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dinolfo Veronica	28/01/2019	436	304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Ufficio Provinciale di Livorno	30/01/2019		1179
		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.

Inoltre con Atto ai rogiti del Notaio Dinolfo di Rignano sull'Arno del 02/05/2018 rep.134 fascicolo n.94, l'allora proprietario **** Omissis **** promise la vendita di alcuni terreni alla società esecutata; le parti avevano pattuito che se uno dei confinanti avesse esercitato il diritto di prelazione relativamente ad uno o più beni l'intero contratto si sarebbe risolto di diritto;

- in data 11/08/2018 venne notificato tale contratto ai confinanti ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione spettante;

- in data 02/10/2018 il confinante **** Omissis **** esercitò il diritto di prelazione solo su alcune delle particelle oggetto del preliminare;

- con Atto ai rogiti del Notaio Rosselli di San Miniato del 28/12/2018 rep.49.419 raccolta 24199, le parti alla luce dell'esercizio parziale del diritto di prelazione hanno rinunciato agli effetti della condizione risolutiva dichiarando valido ed efficace il citato atto autenticato dal Notaio Dinolfo del 02/05/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 30/01/2019
Reg. gen. 1649 - Reg. part. 238
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dinolfo Veronica
Data: 28/01/2019
N° repertorio: 437
N° raccolta: 305
Note: l'ipoteca riguarda anche altri terreni non oggetto della presente procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 14/06/2022
Reg. gen. 10798 - Reg. part. 7612
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 30/01/2019
Reg. gen. 1649 - Reg. part. 238
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dinolfo Veronica
Data: 28/01/2019
N° repertorio: 437
N° raccolta: 305
Note: l'ipoteca riguarda anche altri terreni non oggetto della presente procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/06/2022

Reg. gen. 10798 - Reg. part. 7612

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 30/01/2019

Reg. gen. 1649 - Reg. part. 238

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Dinolfo Veronica

Data: 28/01/2019

N° repertorio: 437

N° raccolta: 305

Note: l'ipoteca riguarda anche altri terreni non oggetto della presente procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 14/06/2022

Reg. gen. 10798 - Reg. part. 7612

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) allegato alla presente risulta che la porzione di terreno in oggetto è classificata secondo il Regolamento Urbanistico vigente (variante n.6) come "Territorio rurale - ambito Ec - Colle di San Miniato Nord".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) allegato alla presente risulta che la porzione di terreno in oggetto è classificata secondo il Regolamento Urbanistico vigente (variante n.6) come "Territorio



rurale - ambito Ec - Colle di San Miniato Nord".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MONTORZO, SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) allegato alla presente risulta che la porzione di terreno in oggetto è classificata secondo il Regolamento Urbanistico vigente (variante n.6) come "Territorio rurale - ambito Ec - Colle di San Miniato Nord".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
Appezamento di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare e giacitura in lieve declivio sito nel Comune di San Miniato, località Montorzo, coltivato a vigneto rivendicabile a Chianti DOCG. Si accede al terreno dalla via Tosco Romagnola Est, proseguendo lungo via Montorzo, in parte asfaltata ed in parte sterrata; la zona di Montorzo si trova ad est di San Miniato Basso ed è caratterizzata per lo più da terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 232, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene arrotondato: € 19.500,00
Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo di stima sintetica comparativa, attribuendo ai terreni di interesse valori unitari per ettaro, assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di terreni vitati di analoga varietà colturale quelli in esame, ubicati della stessa zona di produzione dei relativi vini a DOCG.
Tali valori unitari sono desunti da una indagine di mercato, dalla pubblicazione dei valori agricoli medi della Provincia di Pisa e da dati rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di San Miniato" - rilevazione anno 2021 - Exeo edizioni - applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche di ciascuna porzione di terreno.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
Appezamento di terreno agricolo di forma pressoché trapezoidale e giacitura pianeggiante sito nel Comune di San Miniato, località Montorzo, coltivato a vigneto rivendicabile a Chianti DOCG. Si accede al terreno dalla via Tosco Romagnola Est, proseguendo lungo via Montorzo, in parte asfaltata ed in parte sterrata; la zona di Montorzo si trova ad est di San Miniato Basso ed è caratterizzata per lo più da terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 293, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene arrotondato: € 50.500,00
Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo di stima sintetica comparativa, attribuendo ai terreni di interesse valori unitari per ettaro, assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di terreni vitati di analoga varietà colturale quelli in esame, ubicati della stessa zona di produzione dei relativi vini a DOCG.
Tali valori unitari sono desunti da una indagine di mercato, dalla pubblicazione dei valori agricoli medi della Provincia di Pisa e da dati rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di San Miniato" - rilevazione anno 2021 - Exeo edizioni - applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche di ciascuna porzione

di terreno.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Montorzo, snc
Appezamento di terreno agricolo di forma pressoché trapezoidale e giacitura pianeggiante sito nel Comune di San Miniato, località Montorzo, coltivato a vigneto rivendicabile a Chianti DOCG. Si accede al terreno dalla via Tosco Romagnola Est, proseguendo lungo via Montorzo, in parte asfaltata ed in parte sterrata; la zona di Montorzo si trova ad est di San Miniato Basso ed è caratterizzata per lo più da terreni agricoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 583, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene arrotondato: € 87.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo di stima sintetica comparativa, attribuendo ai terreni di interesse valori unitari per ettaro, assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di terreni vitati di analoga varietà colturale quelli in esame, ubicati della stessa zona di produzione dei relativi vini a DOCG.

Tali valori unitari sono desunti da una indagine di mercato, dalla pubblicazione dei valori agricoli medi della Provincia di Pisa e da dati rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di San Miniato" - rilevazione anno 2021 - Exeo edizioni - applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche di ciascuna porzione di terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Terreno San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	4330,00 mq	4,50 €/mq	€ 19.485,00	100,00%	€ 19.500,00
Bene N° 2 - Terreno San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	4080,00 mq	12,40 €/mq	€ 50.592,00	100,00%	€ 50.500,00
Bene N° 3 - Terreno San Miniato (PI) - via Montorzo, snc	7385,60 mq	1.177,00 €/mq	€ 86.928,51	100,00%	€ 87.000,00
Valore di stima:					€ 157.000,00

Valore di stima: € 157.000,00

Valore finale di stima: € 157.000,00

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 23/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

