
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. Unico.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....



All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 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 della Lombarda n. 3
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, sviluppatosi ai piani terreno e primo (quest'ultimo a tetto), di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede esclusivo, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso, scala di accesso al piano primo, cucina con accesso anche dall'esterno e ripostiglio sottoscala ed al piano primo, secondo fuori terra, da disimpegno, altra cucina, soggiorno con accesso da locale senza finestra, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 195 circa, oltre a cantina, locale ad uso sgombero (senza finestra) e lavatoio al cui interno è stato realizzato un bagno-w.c., posti al piano terreno della superficie lorda complessiva di mq 85 circa, latrina, posta adiacente al fabbricato lungo il lato Nord, pollaio con concimaia, posti al piano terreno distaccati dal fabbricato lungo il lato Est, della superficie lorda complessiva di mq 13 circa, e resede esclusivo interamente recintato unitamente ai beni nn°2, 3 e 4, della superficie di mq 750 circa (foto nn°1÷6 e 9÷26).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Trattasi di tettoia parzialmente chiusa lungo il lato Est e chiusa lungo i lati Ovest e Nord, ubicata tra il lato Est del fabbricato ed il pollaio/concimaia di cui al bene n°1, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede, della superficie di mq 60 circa, (foto nn°1, 3 e 6÷8).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Trattasi di terreno di proprietà di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** interamente recintato posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede di cui al bene n°1, della superficie catastale di mq 4.470 con qualità Seminativo Arborato di classe 3 (foto nn°27 e 28).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Trattasi di terreno di proprietà di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** intercluso tra il terreno di cui al bene n°3 ed il resede di cui ai beni 1 e 2 posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede su menzionato, della superficie catastale di mq 380 con qualità Frutteto di classe 1 (foto nn°29 e 30).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3**

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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 DELLA LOMBARDA N. 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Gli immobili in oggetto nel loro insieme confinano con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, beni nn°2, 3 e 4, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e Via della Lombarda, salvo se altri.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto confinano con resede comune e bene n°1, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Il terreno in oggetto confina con resede beni nn°1 e 2, beni n°4, proprietà **** Omissis ****, particella 421 del foglio 12, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Il terreno in oggetto confina con resede Beni nn°1 e 2, bene n°3 e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	169,00 mq	197,00 mq	1	197,00 mq	3,20 m	Terra/Primo
Cantine/Lavatoio	73,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	3,50 m	Terra
Latrina/Pollaio/Concimaia	10,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusivo	750,00 mq	750,00 mq	0,05	37,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				279,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,60 mq		

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia parzialmente chiusa	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4470,00 mq	4470,00 mq	1	4470,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4470,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4470,00 mq	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 06/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 588,37 Piano T-1
Dal 06/05/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 588,37 Piano T-1
Dal 19/05/2005 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 588,37 Piano T-1
Dal 11/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 588,37 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10,5 vani Superficie catastale Totale: 243 mq - Totale escluse aree scoperte: 243 mq

Rendita € 588,37
Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 06/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Rendita € 151,22 Piano T
Dal 06/05/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Rendita € 151,22 Piano T
Dal 19/05/2005 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Rendita € 151,22 Piano T
Dal 11/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Rendita € 151,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 29, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Superficie catastale Totale: 63 mq Rendita € 151,22 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1989 al 06/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 44 70 Reddito dominicale € 16,16 Reddito agrario € 9,23

Dal 06/05/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 44 70 Reddito dominicale € 16,16 Reddito agrario € 9,23
Dal 19/05/2005 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 44 70 Reddito dominicale € 16,16 Reddito agrario € 9,23
Dal 11/03/2008 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 44 70 Reddito dominicale € 16,16 Reddito agrario € 9,23

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1989 al 06/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 234 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 80 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 2,55
Dal 06/05/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 234 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 80 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 2,55
Dal 19/05/2005 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 234 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 80 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 2,55
Dal 11/03/2008 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 234 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 80 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 2,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	29	4		A4	2	10,5 vani	Totale: 243 mq - Totale escluse aree scoperte: 243 mq	588,37 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è stata aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n°63/96.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	29	5		C2	1	61 mq	Totale: 63 mq	151,22 €	T		

Corrispondenza catastale

Non è stata aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n°63/96.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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	
12	26				Seminativo arborato	3	00 44 70 mq	16,16 €	9,23 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava incolto ed adibito a prato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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	
12	234				Frutteto	1	00 03 80 mq	4,12 €	2,55 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo il terreno non risultava coltivato a frutteto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale e dell'Atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale e dell'Atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione in atti con l'acquisizione dell'Atto di provenienza e del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che vengono allegati alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione in atti con l'acquisizione dell'Atto di provenienza e del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che vengono allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 20/10/2023, risultava in carenzi condizioni d'uso e di manutenzione, alcuni locali apparivano in stato piuttosto precario con anche puntellamenti di porzioni di solaio e pareti in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 20/10/2023, risultava in condizioni precarie d'uso e di manutenzione incluse le relative strutture murarie e con parte della copertura in cemento-amianto (eternit).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 20/10/2023, risultava non coltivato ma adibito a prato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 20/10/2023, risultava non coltivato a frutteto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno del resede che risulta a comune con il bene n°2 della presente relazione particella 29 sub. 5.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

L'immobile in oggetto non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno del resede che risulta a comune con il bene n°1 della presente relazione particella 29 sub. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul bene in oggetto a meno della servitù attiva di passo sul resede comune ai beni nn°1 e 2 a favore dei terreni di cui ai beni nn°3 e 4 essendo tutti i predetti beni recintati come unica proprietà.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "SERVITU", CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" BENE N°1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "SERVITU", CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" BENE N°1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "SERVITU", CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" BENE N°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere edifica con struttura portante in muratura, solai piani parte a voltine e parte misti legno-laterizio, solaio di copertura misto legno-laterizio, tamponamenti in muratura e manto di copertura in laterizio.

L'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico non a norma ed impianto idrico datato, è inoltre presente al solo piano primo l'impianto di riscaldamento a radiatori che però non risulta funzionante in quanto privo di caldaia. L'acqua calda sanitaria è fornita attualmente da boiler elettrico.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

La copertura della tettoia risulta essere stata realizzata, usufruendo delle strutture murature esistenti del fabbricato e del pollaio/concimaia, parte con lastre in cemento/amianto (eternit) e parte con lamiera grecate preverniciate e struttura principalmente lignea, mentre il tamponamento del lato Nord risulta essere stato realizzato con lamiera zincate e struttura lignea. Si fa presente che all'interno della tettoia risultano essere stati realizzati, senza alcuna autorizzazione, un locale in muratura nell'angolo

Nord-Est e lungo il lato Nord un soppalco in materiali lignei.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Alla data dell'accesso all'immobile lo stesso risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** che vi risiedono stabilmente con i relativi familiari.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Alla data dell'accesso all'immobile lo stesso risultava nella disponibilità degli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Alla data dell'accesso all'immobile lo stesso risultava nella disponibilità degli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Alla data dell'accesso all'immobile lo stesso risultava nella disponibilità degli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1988 al 06/05/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ANDOLFI	27/09/1988	30639	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità	07/10/1988	11575	6977

		Immobiliare di Livorno		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 06/05/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			06/05/1994	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno	11/11/1995	12359
				Reg. part.
				8072
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	03/10/1995	49
				Vol. N°
				281
Dal 19/05/2005 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			19/05/2005	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno	27/03/2008	5268
				Reg. part.
				3026
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	22/08/2006	4
				Vol. N°
				369
Dal 11/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio FERA Andrea	11/03/2008	45414
				Raccolta N°
				2703
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno	18/03/2008	4653
				Reg. part.
				2641
		Registrazione		

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N°1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N°1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 18/03/2008
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 1092
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio FERA andrea
Data: 11/03/2008
N° repertorio: 45415
N° raccolta: 2704
Note: Mutuo della durata di 30 anni grava sui beni oggetto della presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 23/05/2023
Reg. gen. 9041 - Reg. part. 6270

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

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

Note: Grava sui beni oggetto della presente relazione.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA
N. 3**

Oneri di cancellazione

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N°1.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA
N. 3**

Oneri di cancellazione

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N°1.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA
N. 3**

Oneri di cancellazione

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N°1.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA
N. 3**

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°051/2023 del 27/10/2023 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), allegato alla presente, risulta inserito nel Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009;

- Le aree agricole collinari ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009;

- Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68;

- Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

NOTE: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs n. 42/04): Lett. C) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933.

Vulnerabilità Idrogeologica: V3

Pericolosità Geomorfologica: G1/G2/G3

Pericolosità Sismica: S3

Pericolosità Idraulica: PI.1/PI.2/PI.3

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°051/2023 del 27/10/2023 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), allegato alla presente, risulta inserito nel Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009;

- L'insediamento- Edilizia Rurale di tipologia tradizionale al Catasto Leopoldino in cartografia ART. 9.3 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009;

- Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68;

NOTE: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs n. 42/04): Lett. C) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933.

Vulnerabilità Idrogeologica: V3

Pericolosità Geomorfologica: G3

Pericolosità Sismica: S3

Pericolosità Idraulica: PI.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 e successivamente per l'immobile in oggetto risultano essere state rilasciate Concessione Edilizia n°4/95 del 26/09/1995, Pratica Edilizia n°132/1995, per "Manutenzione straordinaria tetto e modifiche prospetti" e Concessione Edilizia n°63/96 del 9/04/1996, Pratica Edilizia n°462/95, per "Variante a P.E. 132/95 Manutenzione straordinaria tetto e modifiche ai prospetti".

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°63/96 del 9/04/1996, Pratica Edilizia n°462/95, per non aver eseguito in toto i lavori previsti nella predetta concessione edilizia non avendo ne demolito la latrina posta sul lato Nord del fabbricato (foto n°5) che ridimensionato parte degli infissi del piano terreno (foto nn°1 e 2). Per quanto sopra si dovrà procedere sia alla demolizione della latrina che alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria con un costo stimato in euro 6.000,00 circa incluso spese tecniche e presentazione della nuova planimetria catastale.

Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci è stata fornita alcuna certificazione come non ci è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

VEDI "AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - REGOLARITA' EDILIZIA" BENE N°1.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°63/96 del 9/04/1996, Pratica Edilizia n°462/95, per aver realizzato all'interno della tettoia un lodale in muratura ed un soppalco (foto nn°7 e 8) che dovranno essere demoliti, inoltre è presente lungo il lato Est della tettoia (foto n°3) un deposito realizzato senza alcuna autorizzazione in condizioni precarie di manutenzione che dovrà essere demolito con smaltimento della copertura e del tamponamento come rifiuti speciali essendo in cemento-amianto (eterniti), il tutto per un costo stimato in euro 7.000,00 circa incluso spese tecniche e presentazione della nuova planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBARDA N. 3

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 della Lombarda n. 3
Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, sviluppantesi ai piani terreno e primo (quest'ultimo a tetto), di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede esclusivo, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso, scala di accesso al piano primo, cucina con accesso anche dall'esterno e ripostiglio

sottoscala ed al piano primo, secondo fuori terra, da disimpegno, altra cucina, soggiorno con accesso da locale senza finestra, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 195 circa, oltre a cantina, locale ad uso sgombero (senza finestra) e lavatoio al cui interno è stato realizzato un bagno-w.c., posti al piano terreno della superficie lorda complessiva di mq 85 circa, latrina, posta adiacente al fabbricato lungo il lato Nord, pollaio con concimaia, posti al piano terreno distaccati dal fabbricato lungo il lato Est, della superficie lorda complessiva di mq 13 circa, e resede esclusivo interamente recintato unitamente ai beni nn°2, 3 e 4, della superficie di mq 750 circa (foto nn°1÷6 e 9÷26).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 29, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 139.800,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle pessime condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 500,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

Trattasi di tettoia parzialmente chiusa lungo il lato Est e chiusa lungo i lati Ovest e Nord, ubicata tra il lato Est del fabbricato ed il pollaio/concimaia di cui al bene n°1, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede, della superficie di mq 60 circa, (foto nn°1, 3 e 6÷8).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle precarie condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 150,00 al mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

Trattasi di terreno di proprietà di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** interamente recintato posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede di cui al bene n°1, della superficie catastale di mq 4.470 con qualità Seminativo Arborato di classe 3 (foto nn°27 e 28).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 26, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.705,00

Il valore commerciale a metro quadrato del bene in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente calibrati per tener conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie e dell'ubicazione nonché del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1,50 al mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
Trattasi di terreno di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** intercluso tra il terreno di cui al bene n°3 ed il resede di cui ai beni 1 e 2 posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede su menzionato, della superficie catastale di mq 380 con qualità Frutteto di classe 1 (foto nn°29 e 30).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 234, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 760,00

Il valore commerciale a metro quadrato del bene in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente calibrati per tener conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie e dell'ubicazione nonché del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 2,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3	279,60 mq	500,00 €/mq	€ 139.800,00	100,00%	€ 139.800,00
Bene N° 2 - Tettoia Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3	60,00 mq	150,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Bene N° 3 - Terreno Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3	4470,00 mq	1,50 €/mq	€ 6.705,00	100,00%	€ 6.705,00
Bene N° 4 - Terreno Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3	380,00 mq	2,00 €/mq	€ 760,00	100,00%	€ 760,00
Valore di stima:					€ 156.265,00

Valore di stima: € 156.265,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 128.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

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 04/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 30 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Google maps
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, sviluppantesi ai piani terreno e primo (quest'ultimo a tetto), di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede esclusivo, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso, scala di accesso al piano primo, cucina con accesso anche dall'esterno e ripostiglio sottoscala ed al piano primo, secondo fuori terra, da disimpegno, altra cucina, soggiorno con accesso da locale senza finestra, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 195 circa, oltre a cantina, locale ad uso sgombero (senza finestra) e lavatoio al cui interno è stato realizzato un bagno-w.c., posti al piano terreno della superficie lorda complessiva di mq 85 circa, latrina, posta adiacente al fabbricato lungo il lato Nord, pollaio con concimaia, posti al piano terreno distaccati dal fabbricato lungo il lato Est, della superficie lorda complessiva di mq 13 circa, e resede esclusivo interamente recintato unitamente ai beni nn°2, 3 e 4, della superficie di mq 750 circa (foto nn°1÷6 e 9÷26).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 29, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
Trattasi di tettoia parzialmente chiusa lungo il lato Est e chiusa lungo i lati Ovest e Nord, ubicata tra il lato Est del fabbricato ed il pollaio/concimaia di cui al bene n°1, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede, della superficie di mq 60 circa, (foto nn°1, 3 e 6÷8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
Trattasi di terreno di proprietà di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** interamente recintato posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede di cui al bene n°1, della superficie catastale di mq 4.470 con qualità Seminativo Arborato di classe 3 (foto nn°27 e 28).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 26, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°051/2023 del 27/10/2023 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), allegato alla presente, risulta inserito nel Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - Le aree agricole collinari ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. NOTE: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs n. 42/04): Lett. C) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933. Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Geomorfologica: G1/G2/G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI.1/PI.2/PI.3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3
Trattasi di terreno di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** intercluso tra il terreno di cui al bene n°3 ed il resede di cui ai beni 1 e 2 posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede su menzionato, della superficie catastale di mq 380 con qualità Frutteto di classe 1 (foto nn°29 e 30).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 234, Qualità Frutteto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°051/2023 del 27/10/2023 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), allegato alla presente, risulta inserito nel Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - L'insediamento- Edilizia Rurale di tipologia tradizionale al Catasto Leopoldino in cartografia ART. 9.3 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68; NOTE: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs n. 42/04): Lett. C) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933. Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Geomorfologica: G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI.1

Prezzo base d'asta: € 128.000,00

