TRIBUNALE DI PISA

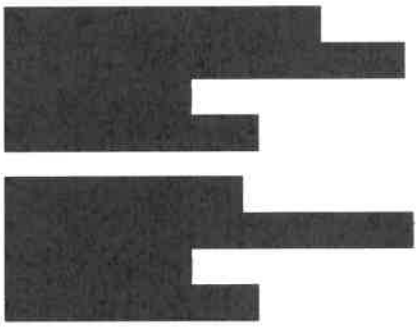
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Codice fiscale: 00884060526
Partita IVA: 01483500524
P.ZZA SALIMBENI N. 3
53100 - Siena (SI)

contro



Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2° 4

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1° 5

Lotto 1 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 7

Consistenza 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 7

Precisazioni 8

Patti 8

Stato conservativo 8

Parti Comuni 8

Servitù, censo, livello, usi civici 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 10

Provenienze Ventennali 10

Formalità pregiudizievoli 10

Normativa urbanistica 11

Regolarità edilizia 12

Vincoli od oneri condominiali 12

Lotto 2 13

Completezza documentazione ex art. 567 13

Titolarità 13

Confini 13

Consistenza 14

Cronistoria Dati Catastali 14

Dati Catastali 14

Precisazioni 15

Patti 15

Stato conservativo 15

Parti Comuni 15

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù, censo, livello, usi civici 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 16
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 18
Stima / Formazione lotti 18
Lotto 1 19
Lotto 2 20
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2021 del R.G.E. 25
Lotto 1 25
Lotto 2 25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 27
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2° 27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1° 27

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 17/05/2022, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_itri@live.it, PEC riccardo.itri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N. 56 -FRAZIONE CASTELDELBOSCO-, EDIFICIO TERRATETTO CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, PIANO T-1°-2°

Il terratettto, oggetto di perizia, è un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra P.T-P.1°-P.2°, oltre locale soffitta, di remota costruzione, anni '900, libero su due lati -fronte e retro-, con resede retro esclusivo, terratetto con accesso principale direttamente dalla via Tosco Romagnola Est, civico n. 56:
Il terratetto suddetto, con resede esclusivo retro, fa parte di più ampio gruppo attiguo di edifici in linea, isolato, con tipologie edilizie di varie forme e dimensioni, comprendenti edifici di remota costruzione, e altri di meno remota costruzione,con qualcuno di essi ristrutturato non recentemente.
Parcheggi e Servizi:
Detto gruppo attiguo di edifici in linea,-cui fa parte anche il terratetto con resede retro esclusivo, oggetto di perizia- è di tipo isolato, sviluppantesi direttamente sull'asse viario della S.S. Tosco Romagnola est, ed è a poca distanza dal centro della frazione di Casteldelbosco e facente parte di esso; vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima.
Caratteristiche Urbanistiche:
Dal punto di vista urbanistico, il gruppo attiguo di edifici in linea di tipo isolato, cui fa parte anche il terratetto con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, è individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento, con assimilata zona A, con schedatura cui valgono i suoi principi, per gli edifici suddetti.
Il Terratetto nel particolare h. 2,70 ml.:
Piano Terra:
-corridoio di ingresso direttamente da via Tosco Romagnola Est, civico n. 56, che porta sia al vano scale dirette al piano primo, che al resede esclusivo retro;
-locale di sgombero con portone di accesso su via Tosco Romagnola Est;
-locale di sgombero con porta di accesso direttamente sul resede esclusivo retro, e porta di accesso al sottoscala del vano scala di cui sopra;
-ripostiglio esterno, a cui si accede direttamente dal resede retro esclusivo;

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Primo:
-vano scala dal piano terra;
-disimpegno;
-locale cucina;
-locale ripostiglio;
-piccolo balcone a cui si accede al bagno;
-camera;
-disimpegno, con vano porta che va al vano scala P.2°,
-vano soggiorno;
Piano Secondo:
-vano scala dal piano primo;
-disimpegno;
-vano ripostiglio;
-vano bagno;
-vano camera con vano porta che da sul vano scala portante alla soffitta;
-vano camera;
-soffitta;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N. 56 -FRAZIONE CASTELDELBOSCO-, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1°

Il bene immobile oggetto di perizia è un magazzino su due piani P.T.-P.1° (P.T. ricovero, P.1° soffitta), con piccolo resede esclusivo, ed è raggiungibile da via Tosco Romagnola est, civico 56, tramite corridoio a comune con il terratetto P.T.-P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, -di cui al bene 1-, e attraverso il resede esclusivo retro di cui al bene 1 sopradetto.
Il sopradetto magazzino su due piani P.T. e P.1°, è una piccola costruzione di tipo isolata, libero su quattro lati, di remota costruzione (anni '60), di forma rettangolare, con piccolo resede eclusivo, a confine con il resede esclusivo retro di cui al bene 1 (terratetto P.T.-P.1°-P.2°.
Parcheggi e Servizi:
vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc.
Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima.
Caratteristiche Urbanistiche:
Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento.
Il magazzino P.T.-(ricovero)- P.1° (soffitta), con resede esclusivo, P.T. h. 2,40 ml. P.1° h.m.1,00 ml. , nel particolare:
-P.T. ricovero con porta di accesso dal resede esclusivo;
-P.1° soffitta con vani finestra fronte, e sul lato dx;
il P.1°, è accessibile -da vano finestra-, da piccola scala esterna in metallo, sita nel resede esclusivo del magazzino P.T.-P.1° medesimo.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita del bene non 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** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 C.C., è completa in ogni suo passaggio: ipotecario, catastale, e formalità, il tutto risultante dalla certificazione notarile ipocatastale al ventennio.
Vedi documento allegato n.1 e documento allegato n.2
N.B. il bene immobile quale piccolo locale tecnico, indicato nel verbale di pignoramento, posto nel cortile sud del fabbricato,(resede esclusivo retro), identificato nell'elaborato planimetrico catastale, vedi documento allegato n. 4, di cui alla part. 65 sub. 2, non è più esistente, ciò è stato verificato nel sopralluogo del 01 Luglio 2022.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

Il terratetto P.T.-P.1°-P.2° ad uso residenziale con resede esclusivo retro, confina con: Via Tosco Romagnola est; propr. [redacted]; propr. [redacted]; propr. dell'esecutato (Resede esclusivo manufatto ad uso ricovero P.T. - P.1°),s.s.a.;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	183,00 mq	215,00 mq	0,18	38,70 mq	2,70 m	T-1°-2°
			Totale superficie convenzionale:	38,70 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	38,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non viene presa in considerazione la soffitta, in quanto spazio non ergonomico, e non abitabile, spazio tra il piano di calpestito del soffitto del secondo piano, e l'intradosso della copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria Catastale: Il mappale 7 sub. 5 deriva dalla soppressione dei sub. 1,2,3 per variazione del 28.01.2088 pratica n. PI0022616 in atti dal 28.01.2008 fusione, diversa distribuzione degli spazi interni n. 1261.1/2008.
I titolari catastali, corrispondono a quelli reali.
Si rimanda al documento allegato n. 2 certificati storici catastali, e documento allegato n. 4 elaborato planimetrico.
N.B. Il tabulatore automatico della cronistoria catastale, non funziona.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub.5, cl.3^, cat. A/4, cons. 9 vani, sup. tot. escl. aree scoperte mq. 149, rend. cat. €. 585,66, via Tosco Romagnola Est n. 56, P-T.-P.1°-P.2°.
Vedi documento allegato n. 2 visure storiche catastali, documento allegato n. 3 estratto di mappa catastale, documento allegato n. 4 visura catastale, documento allegato n. 5 elaborato planimetrico, e documento allegato n. 6 planimetria catastale.

N.B. Il tabulatore automatico non funziona.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, c.p.c.

PATTI

risulta un atto di comodato gratuito da parte degli esecutati, verso terzi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile oggetto di perizia: terratetto residenziale P.T.-P.1°-P.2°, con resede retro esclusivo, risulta essere MEDIOCRE.

PARTI COMUNI

L'immobile residenziale, oggetto di perizia: terratetto P.T.-P.1°-P.2°, con resede esclusivo retro, non risulta essere inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile residenziale oggetto di perizia, terratetto P.T-P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, non si rileva avere avere servitù gravanti su di esso, nè censi, livelli, o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia terratetto residenziale P.T.P.1°.P.2° con resede esclusivo, facente parte di più ampio tessuto edilizio limitato e isolato, sito in Comune di Montopoli in Val d'Arno, fraz. Casteldelbosco, via Tosco Romagnola Bis n. 56, è così composto:
Fondazioni:
a platea aperta, con strato di pietrame di varia pezzatura e conglomerato cementizio.
Esposizione:
nord-est.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altezza interna utile:
2,70 ml.
Strutture verticali:
in muratura portante perimetrale in mattoni a due-tre teste, intervallate da ricorsi in pietra e malta di calce idraulica; la muratura portante, in alcuni setti, si evidenzia anche all'interno dei vani dell'immobile.
Solai:
i solai di interpiano, sono in in travi e travicelli portanti in legno, e mezzane in cotto di laterizio, ancorate alla muratura portante verticale perimetrale ed interna all'immobile, e /o solai in putrelle di ferro e tavelloni anch'essi ancorati alle murature portanti perimetrale ed interne all'immobile, o controsoffittati.
Copertura:
a capanna, con struttura in travi e travicelli in legno, e tavelloni in cotto di laterizio -con strato superiore di conglomerato cementizio-, aggettanti all'immobile, così da formare la gronda fronte e retro, con canale di gronda in rame , e pluviali in rame e/o in parte in plastica.
Manto di copertura:
in coppi ed embrico in cotto di laterizio; il volume del bagno aggettante al P.1°, -raggiungibile da piccolo balcone con ringhiera in ferro- è con copertura ad una falda inclinata in struttura di legno e laterizio, è coperto da manto di copertura in laterizio di coppi ed embrici.
Facciate fronte e retro:
esse sono intonacate e tinteggiate colore bianco.
Pareti interne portanti e nono portanti:
le pareti e soffitti interne di tutti i vani, sono intonacate e tinteggiate.
Pavimenti:
i pavimenti dei vani dell'immobile, sono: al P.T. in battuto di cemento (locali di sgombero) e in graniglia e monocottura, al P. 1° e al p.2°, sono in graniglia e monocottura, pavimento balcone P.1° in monocottura. Pavimenti nei bagni in gres porcellanato, così come le pareti. Pareti nella cucina P.1°: due pareti rivestite con gres porcellanato o similare.
Infissi esterni:
gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono in legno e vetro a due ante, non standard, le persiane sono in legno a due ante, non standard, con soglie e davanzali in marmo, il portone di accesso all'immobile e il portone di accesso del locale di sgombero al P.T., su via Tosco romagnola Est, sono in legno a due ante con bozze. L'infisso esterno al ripostiglio retro immobile aggettante al P.T., e con telaio in ferro e griglia in ferro senza vetro, ad una anta.
Infissi interni:
porte in legno, alcune con montaggio a madonna, e telaio in legno; alcune con bozze, non standard.
Vano scale interno:
vano scale che porta dal P.T. al P.1°, al P.2°, al Piano della soffitta:
con struttura in muratura, con gradini e alzate in pietra, corrimani in legno.
Impianti:
impianto elettrico:
impianto elettrico in sottotraccia 220v, quadro elettrico, citofono, tv, punti luce, punti accensione, e punti presa, in tutti i vani.
impianto termoidraulico:
impianto acqua calda e fredda sanitaria, in cucina e nei bagni, bagni con sanitari e rubinetterie completi, caldaia a gas murale al P.T., termosifoni in tutti i vani.
impianto smaltimento liquami:
acque grigie e nere, in pozzetti ispezione, e fossa bicamerale, sita nel resede retro esclusivo dell'immobile.
Resede esclusivo retro immobile:
ad esso si accede direttamente da via Tosco Romagnola Est civico 56, tramite vano ingresso e corridoio al P.T., e vano porta-finestra locale di sgombero P.T., essso è pressochè di forma rettangolare, ed è in parte pavimentato con battuto di cemento, e passaggio pedonale in bozze di pietra, ed in parte a giardino con essenze arboree, esso è delimitato su due lati più lunghi, da parte di recinzione in muratura e rete plastificata verde, con paletti in ferro e pali in legno, e da recinzione in rete plastificata verde e pali in legno, sui due lati più corti, vi è da un

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lato il retro dell'immobile con ripostiglio aggettante, a cui si accede direttamente dal resede esclusivo, dall'altro, vi è lato del resede eclusivo di un immobile ad uso magazzino, sempre della medesima proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di comodato gratuito, è intestato a [redacted].
I dati del contratto sono reperibili presso l'IVG di Pisa, quale custode dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: Il bene immobile oggetto di pignoramento: terratetto P.T.-P.1°-P.2° con soffitta e resede esclusivo retro, sito in Montopoli in Val d'Arno frazione Casteldelbosco, via Tosco Romagnola Est civico 56, è stato acquistato dagli esecutati nella misura di 1/2 ciascuno di proprietà, con atto di compravendita rogato Notaio Marinella Mario in Pontedera del 28/02/2008 rep. n. 19856, reg. U.R. di Livorno n. 2385.1/2008 Reparto PI di Livorno in atti dal 12/03/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO DI CREDITO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 11/03/2008
  Reg. gen. 4246 - Reg. part. 973
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 220.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: NOTAIO MARIO MARINELLA
  Data: 28/02/2008
  N° repertorio: 18957
  N° raccolta: 12672
  Note: L'IPOTECA VOLONTARIA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 27;

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI PISA**
  Trascritto a LIVORNO il 07/10/2021
  Reg. gen. 17839 - Reg. part. 12313
  Quota: 1000/1000
  A favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO TRASCRITTO SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 27;

[redacted]

[redacted]

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E'STATO TRASCRITTO SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI:
Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9;
Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 27;

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, il gruppo attiguo di edifici in linea di tipo isolato, cui fa parte anche il terratetto P.T.P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, è individuato dallo strumento urbanistico del

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento, con assimilata zona A, con schedatura cui valgono i suoi principi, per gli edifici suddetti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato residenziale terrattto P.T.-P.1°-P.2° con soffitta non abitabile, è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967, esattamente nella sua attuale consistenza nell'anno 1956, ed in tale anno fu autorizzato l'ampliamento dei vani del fabbricato, al P.2°;
Esso è stato interessato da:
-attestazione di conformità edilizia in sanatoria n. 03/2007 (art. 140 L.R.T.03.01.2005 n.1)rilasciata dal Comune di Montopoli in val d'Arno -edilizia privata- il 10.01.2007 riguardante la sanatoria di vari abusi edilizi di due unità immobiliari -appartamenti- P.1° e P.2° che comprendono il terratetto, quali: varie modifiche interne e prospettiche; altezza solai P.1°-P.2° e di copertura del secondo, con altezze inferiori, a quelle della Licenza Edilizia del 1956, della realizzazione del terratetto medesimo; realizzazione sul retro del terratetto di un corpo di fabbrica aggettante, comprendente al P.T. un ripostiglio, ed al P.1° un bagno con balcone;
Vedi allegato n. 8.
-D.I.A. n. 08/2008, (L.R.T. 03.01.2005 n. 1), per accorpamento dei due ex appartamenti P.1°-P.2° del terratetto, in una unica unità immobiliare P.T.-P.1°-P.2°, modifica funzionale consistente nell'accorpamento dei due ex appartamenti P.1°. e P.2° -senza realizzazione di alcuna opera edilizia-, presentata al Comune di Montopoli in Val d'Arno, -ufficio edilizia privata-, in data 26 Gennaio 2008. Vedi allegato n. 9.
Segue integrazione D.I.A., per aggiornamento catastale, riguardante la fusione dei due ex appartamenti P.1° e P.2°, del terratetto, in una unica unità immobiliare P.T.-P.1°-P.2° del terratetto medesimo, presentata al Comune di Montopoli in val d'Arno -ufficio edilizia privata- in data 13.02.2008. Vedi allegato n. 9.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 C.C., è completa in ogni suo passaggio: ipotecario, catastale, e formalità, il tutto risultante dalla certificazione notarile ipocatastale al ventennio.
Vedi documento allegato n.1 e documento allegato n.2.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il manufatto magazzino P.T.-P.1°, ad uso ricovero P.T. e soffitta P.1° con resede esclusivo, confina con: propr. [redacted]; propr. [redacted]; propr. dell'esecutato (resede esclusivo terratetto, P.T.-P.1°-P.2° con soffitta non abitabile), s.s.a.;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	22,00 mq	0,18	3,96 mq	2,40 m	T-1°
			Totale superficie convenzionale:	3,96 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta h.m.1,00 mt., per caratteristiche e dimensioni, non viene presa in considerazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 200, sub.1 magazzino P.T.-P.1°, (P.T. (ricovero -P.1° soffitta), con resede esclusivo, deriva da variazione catastale del 02.04. 2007 prot. PI0066666, del mappale 7 graffato con il mappale 65, -unità afferenti edificate su area urbana-.
Vedi documento allegato n. 2 certificati storici catastali, e documento allegato n. 4 elaborato planimetrico.
N.B. il tabulatore automatico, cronistoria catastale, non funziona.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part. 200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, cons. 22 mq., rend. cat. €. 73,85 Via Tosco Romagnola est n. 56, P.T.
Vedi documento allegato n. 2 visure storiche catastali, documento allegato n. 3 estratto di mappa catastale, documento allegato n. 4 visura catastale, documento allegato n. 5 elaborato planimetrico, e documento allegato n. 6 planimetria catastale.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.B. il tabulatore automatico, dati catastali, non funziona.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, c.p.c.

PATTI

risulta un atto di comodato gratuito da parte degli esecutati, verso terzi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del magazzino P.T.-P.1° (P.T. ricovero), (P.1° soffitta), con resede esclusivo, risulta essere: SUFFICIENTE.

PARTI COMUNI

L'immobile, magazzino,P.T.-P.1° (P.T. ricovero), (P.1° soffitta), con resede esclusivo, non risulta essere inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di perizia, magazzino P.T-P.1° (P.T. ricovero), P.1° (soffitta), con resede esclusivo, non si rileva avere avere servitù gravanti su di esso, nè censi, livelli, o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia, magazzino P.T.-P.1° (P.T. ricovero), (P.1° soffitta), con resede esclusivo, è così costituito:
fondazione:
-platea in c.l.s. armata;
-struttura verticale in blocchi tipo lecablok;
pavimento:
-pavimento in battuto di cemento;
solaio:
-solaio di interpiano in travetti varese in c.a.p. e tavelloni in laterizio e massetto in c.l.s., ammorsati alla struttura verticale;
copertura:
-a capanna in travi e travicelli in legno, e laterizio, che aggetta formando la gronda;
manto di copertura:
-in cotto di laterizio di marsigliesi;
infissi esterni:

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-vano ingresso P.T. , finestre superiori P.1° lato fronte e lato dx, con mandolato in laterizio;
-accesso piano soffitta, tramite vano superiore, e una scala metallica esterna, nel resede esclusivo;
resede esclusivo:
a giardino, con passaggio pedonale in pietra, recinzioni resedi su due lati, e lato retro fine del resede, in rete metallica plastificata colore verde, e paletti in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di comodato gratuito, è intestato a [redacted].
I dati del contratto sono reperibili presso l'IVG di Pisa, quale custode dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: Il bene immobile oggetto di pignoramento: magazzino P.T.-P.1° (P.T. ricovero), (P.1° soffitta)con resede esclusivo, sito in Montopoli in Val d'Arno frazione Casteldelbosco, via Tosco Romagnola Est civico 56, è stato acquistato dagli esecutati nella misura di 1/2 ciascuno di proprietà, con atto di compravendita rogato Notaio Marinella Mario in Pontedera del 28/02/2008 rep. n. 19856, reg. U.R. di Livorno n. 2385.1/2008 Reparto PI di Livorno in atti dal 12/03/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO DI CREDITO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 11/03/2008
  Reg. gen. 4246 - Reg. part. 973
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 220.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: NOTAIO MARIO MARINELLA
  Data: 28/02/2008
  N° repertorio: 18957
  N° raccolta: 12672
  Note: L'IPOTECA VOLONTARIA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 22;

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI PISA**
  Trascritto a LIVORNO il 07/10/2021
  Reg. gen. 17839 - Reg. part. 12313
  Quota: 1000/1000
  A favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO TRASCRITTO SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 22;

[redacted]

[redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area ove insiste il manufatto edilizo ad uso magazzino P.T-P.1°, è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il manufatto edilizio (magazzino) P.T.-P.1°, con resede esclusivo, di cui P.T. ad uso ricovero, P.1° ad uso soffitta, è stato interessato da:
attestazione di conformità edilizia n.05/2007 (art. 140 L.R.T. 03.01.2005 n. 1), rilasciata dal Comune di Montopoli in Val d'Arno -ufficio edilizia privata-, il 10.01.2007, il manufatto edilizio, è stato realizzato ed ultimato in data 31.07.1966, quindi ante 1° Settembre 1967, ma il manufatto è stato realizzato con delle difformità per quanto riguarda la pianta (più lunga e più stretta), che per quanto riguarda l'altezza, (più alto), oltre che a delle modifiche prospettiche fronte e lato dx, -per ciò, è stata richiesta la suddetta attestazione di conformità edilizia-; esiste già il P.T. a sgombero (legnaia), e il P.1° (soffitta).
Vedi documento allegato n. 10.
Ad oggi, risultano delle modifiche prospettiche di lieve entità, quali la porta fronte del manufatto, e la finestra superiore fronte del manufatto, di diverse dimensioni, oltre vano finestra dx modificato, per accesso alla soffitta P.1°, mediante scaletta metallica, sita nel resede esclusivo del manufatto; si suggerisce un accertamento di conformità art. 209 L.R.T. 64/2014, o una C.I.L.A. in sanatoria (sentire l'ufficio edilizia privata del Comune).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati formati due lotti di unica proprieta, per comodità di svolgimento della perizia e descrizione degli immobili e loro pertinenze.
Pertanto, non essendo, i due lotti, comodamente divisibili, ed attigui e collegati tra di loro (tramite la part. 7

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub. 4, vedi elaborato planimetrico documento allegato n. 4), si può valutare, all'atto della vendita, un unico lotto di medesima proprietà.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2°
  Il terratettto, oggetto di perizia, è un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra P.T-P.1°-P.2°, oltre locale soffitta, di remota costruzione, anni '900, libero su due lati -fronte e retro-, con resede retro esclusivo, terratetto con accesso principale direttamente dalla via Tosco Romagnola Est, civico n. 56: Il terratetto suddetto, con resede esclusivo retro, fa parte di più ampio gruppo attiguo di edifici in linea, isolato, con tipologie edilizie di varie forme e dimensioni, comprendenti edifici di remota costruzione, e altri di meno remota costruzione,con qualcuno di essi ristrutturato non recentemente. Parcheggi e Servizi: Detto gruppo attiguo di edifici in linea,-cui fa parte anche il terratetto con resede retro esclusivo, oggetto di perizia- è di tipo isolato, sviluppantesi direttamente sull'asse viario della S.S. Tosco Romagnola est, ed è a poca distanza dal centro della frazione di Casteldelbosco e facente parte di esso; vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima. Caratteristiche Urbanistiche: Dal punto di vista urbanistico, il gruppo attiguo di edifici in linea di tipo isolato, cui fa parte anche il terratetto con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, è individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento, con assimilata zona A, con schedatura cui valgono i suoi principi, per gli edifici suddetti. Il Terratetto nel particolare h. 2,70 ml.: Piano Terra: -corridoio di ingresso direttamente da via Tosco Romagnola Est, civico n. 56, che porta sia al vano scale direttе al piano primo, che al resede esclusivo retro; -locale di sgombero con portone di accesso su via Tosco Romagnola Est; -locale di sgombero con porta di accesso direttamente sul resede esclusivo retro, e porta di accesso al sottoscala del vano scala di cui sopra; -ripostiglio esterno, a cui si accede direttamente dal resede retro esclusivo; Piano Primo: -vano scala dal piano terra; -disimpegno; -locale cucina; -locale ripostiglio; -piccolo balcone a cui si accede al bagno; -camera; -disimpegno, con vano porta che va al vano scala P.2°, -vano soggiorno; Piano Secondo: -vano scala dal piano primo; -disimpegno; -vano ripostiglio; -vano bagno; -vano camera con vano porta che da sul vano scala portante alla soffitta; -vano camera; -soffitta;

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 130.000,00
  la stima del bene immobile: terratetto residenziale P.T.-P.1°-P.2° (la soffitta non abitabile, per caratteristiche funzionali ed ergonomiche non è oggetto di stima) con resede esclusivo retro, sito in Comune di Montopoli in Val d'Arno, fraz. Casteldelbosco, via Tosco Romagnola est civico 56, è stata effettuata con il metodo della stima comparativa, per beni simili, e con simili caratteristiche.
  Sono stati presi in considerazione:
  La tipologia edilizia e ubicazione:
  di fine '800 primi'900, che proponevano il terratetto su tre livelli, con resede esclusivo, tipico di casa signorile, e di un certo rilievo magari con podere agricolo, ubicato a quel tempo in zona pressochè agricola, e logicamente per comodità e strategia, su fronte strada, asse viario principale, a ridosso della allora piccola frazione abitata quale borgo agricolo di Casteldelbosco.
  le caratteristiche architettoniche:
  semplici come accessori e finiture, ma di un certo rilievo, come la funzionalità e la potenzialità

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architettonica dell'immobile, con i fondi al piano terra, e la abitazione che si sviluppava sul piano primo, e il piano secondo, oltre la soffitta, non abitabile, ma in tempi remoti, usata magari per uso ripostiglio, o magazzino.
Il valore di stima risultato di €.600,00/mq, è il risultato sintetico del valore dell'immobile, considerati i locali di ricovero al P.T.e l'abitazione P.1°-P.2°, le loro caratteristiche architettoniche, i loro accessori, le loro finiture, e lo stato di conservazione generale dell'immobile -mediocre-, che ne inficia il valore (la soffitta per ragioni tecnico-funzionali, ed ergonomiche, non è stata presa in considerazione per la stima); al valore di stima dell'immobile, è stato aggiunto, -considerato lo stato ambientale e funzionale-, il valore -a corpo- del resede esclusivo retro; ciò ha portato ad un valore totale di €.130.000,00: 215 mq. x €.600,00/mq. + €. 1.000,00 (il resede retro esclusivo)= €. 130.000,00.
Ad avvallo di quanto sopra:
sono state esaminate le quotazioni OMI per beni simili, il borsino immobiliare della prov. d Pisa, e le compravendite locali, per beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2°	38,70 mq	600,00 €/mq	€ 130.000,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1°
  Il bene immobile oggetto di perizia è un magazzino su due piani P.T.-P.1° (P.T. ricovero, P.1° soffitta), con piccolo resede esclusivo, ed è raggiungibile da via Tosco Romagnola est, civico 56, tramite corridoio a comune con il terratetto P.T.-P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, -di cui al bene 1-, e attraverso il resede esclusivo retro di cui al bene 1 sopradetto. Il sopradetto magazzino su due piani P.T. e P.1°, è una piccola costruzione di tipo isolata, libero su quattro lati, di remota costruzione (anni '60), di forma rettangolare, con piccolo resede eclusivo, a confine con il resede esclusivo retro di cui al bene 1 (terratetto P.T.-P.1°-P.2°. Parcheggi e Servizi: vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima. Caratteristiche Urbanistiche: Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento. Il magazzino P.T.-(ricovero)- P.1° (soffitta), con resede esclusivo, P.T. h. 2,40 ml. P.1° h.m.1,00 ml. , nel particolare: -P.T. ricovero con porta di accesso dal resede esclusivo; -P.1° soffitta con vani finestra fronte, e sul lato dx; il P.1°, è accessibile -da vano finestra-, da piccola scala esterna in metallo, sita nel resede esclusivo del magazzino P.T.-P.1° medesimo.

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.600,00
L'immobile ad uso magazzino P.T.-P.1° (P.T. ricovero, p.1° soffitta) con piccolo resede esclusivo, ubicato in Comune d Montopoli in Val d'Arno, fraz. Casteldelbosco, via Tosco Romagnola est n. 56, è stimato con stima comparativa be beni simili e con simili caratteristiche:
Sono stati presi in considerazione: l'accesso, l'ubicazione, l'orientamento, le caratteristiche architettoniche, e funzionali; inoltre è stato considerato, nella stima, il piccolo resede esclusivo di pertinenza.
Essendo un manufatto semplice, con caratteristiche architettoniche nulle, caratteristiche costruttive semplici, di modeste dimensioni ed uso, è stato considerato inoltre -a corpo- il valore del resede esclusivo, che aggiunto al valore dell'immobile, si può stimare per una cifra complessiva pari ad €.300,00/mq.
Detta cifra di stima al mq., è influenzata anche dalla richiesta di sanatoria, per modifiche prospettiche del manufatto medesimo, che si stimano in €. 570,00 circa (spese comunali e catastali), escluso spese tecniche.
Per il valore della stima, e' stata presa in considerazione un metro comparativo di costo al mq., con sommata la percentuale di valore intrinseco del manufatto. Per careteristiche e dimensioni, non è stata presa in considerazione la soffitta P.1°, che è al massimo è un sottotetto a "volume morto".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 - frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1°	3,96 mq	300,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
				Valore di stima:	€ 6.600,00

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.

Pontedera, li 18/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Itri Riccardo

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documento n. 1 relazione notarile ipocatastale al ventennio
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 certificati storici catastali
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 visura catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - documento n. 6 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 7 spese sostenute
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 8 documentazione comunale bene n. 1 terratetto P.T.-P.1°-P.2°
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 9 documentazione comunale bene n. 1 terratetto P.T.-P.1°-P.2°
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 10 documentazione comunale magazzino P.T.-P.1°
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2°
Il terratettto, oggetto di perizia, è un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra P.T-P.1°-P.2°, oltre locale soffitta, di remota costruzione, anni '900, libero su due lati -fronte e retro-, con resede retro esclusivo, terratetto con accesso principale direttamente dalla via Tosco Romagnola Est, civico n. 56: Il terratetto suddetto, con resede esclusivo retro, fa parte di più ampio gruppo attiguo di edifici in linea, isolato, con tipologie edilizie di varie forme e dimensioni, comprendenti edifici di remota costruzione, e altri di meno remota costruzione,con qualcuno di essi ristrutturato non recentemente. Parcheggi e Servizi: Detto gruppo attiguo di edifici in linea,-cui fa parte anche il terratetto con resede retro esclusivo, oggetto di perizia- è di tipo isolato, sviluppantesi direttamente sull'asse viario della S.S. Tosco Romagnola est, ed è a poca distanza dal centro della frazione di Casteldelbosco e facente parte di esso; vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima. Caratteristiche Urbanistiche: Dal punto di vista urbanistico, il gruppo attiguo di edifici in linea di tipo isolato, cui fa parte anche il terratetto con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, è individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento, con assimilata zona A, con schedatura cui valgono i suoi principi, per gli edifici suddetti. Il Terratetto nel particolare h. 2,70 ml.: Piano Terra: -corridoio di ingresso direttamente da via Tosco Romagnola Est, civico n. 56, che porta sia al vano scale dirette al piano primo, che al resede esclusivo retro; -locale di sgombero con portone di accesso su via Tosco Romagnola Est; -locale di sgombero con porta di accesso direttamente sul resede esclusivo retro, e porta di accesso al sottoscala del vano scala di cui sopra; -ripostiglio esterno, a cui si accede direttamente dal resede retro esclusivo; Piano Primo: -vano scala dal piano terra; -disimpegno; -locale cucina; -locale ripostiglio; -piccolo balcone a cui si accede al bagno; -camera; -disimpegno, con vano porta che va al vano scala P.2°, -vano soggiorno; Piano Secondo: -vano scala dal piano primo; -disimpegno; -vano ripostiglio; -vano bagno; -vano camera con vano porta che da sul vano scala portante alla soffitta; -vano camera; -soffitta;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il gruppo attiguo di edifici in linea di tipo isolato, cui fa parte anche il terratetto P.T.P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, è individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento, con assimilata zona A, con schedatura cui valgono i suoi principi, per gli edifici suddetti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1°
Il bene immobile oggetto di perizia è un magazzino su due piani P.T.-P.1° (P.T. ricovero, P.1° soffitta), con piccolo resede esclusivo, ed è raggiungibile da via Tosco Romagnola est, civico 56, tramite corridoio a comune con il terratetto P.T.-P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, -di cui al bene 1-, e attraverso il resede esclusivo retro di cui al bene 1 sopradetto. Il sopradetto magazzino su due piani P.T. e P.1°, è una piccola costruzione di tipo isolata, libero su quattro lati, di remota costruzione (anni '60), di forma rettangolare, con piccolo resede eclusivo, a confine con il resede esclusivo retro di cui al bene 1 (terratetto P.T.-P.1°-P.2°. Parcheggi e Servizi: vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima. Caratteristiche Urbanistiche: Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento. Il magazzino P.T.-(ricovero)- P.1° (soffitta), con resede esclusivo, P.T. h. 2,40 ml. P.1° h.m.1,00 ml. , nel particolare: -P.T. ricovero con porta di accesso dal resede esclusivo; -P.1° soffitta con vani finestra fronte, e sul lato dx; il P.1°, è accessibile -da vano finestra-, da piccola scala esterna in metallo, sita nel resede esclusivo del magazzino P.T.-P.1° medesimo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'area ove insiste il manufatto edilizo ad uso magazzino P.T-P.1°, è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio terratetto con resede esclusivo retro, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto	**Superficie**	38,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile oggetto di perizia: terratetto residenziale P.T.-P.1°-P.2°, con resede retro esclusivo, risulta essere MEDIOCRE.		
Descrizione:	Il terratettto, oggetto di perizia, è un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra P.T-P.1°-P.2°, oltre locale soffitta, di remota costruzione, anni '900, libero su due lati -fronte e retro-, con resede retro esclusivo, terratetto con accesso principale direttamente dalla via Tosco Romagnola Est, civico n. 56: Il terratetto suddetto, con resede esclusivo retro, fa parte di più ampio gruppo attiguo di edifici in linea, isolato, con tipologie edilizie di varie forme e dimensioni, comprendenti edifici di remota costruzione, e altri di meno remota costruzione,con qualcuno di essi ristrutturato non recentemente. Parcheggi e Servizi: Detto gruppo attiguo di edifici in linea,-cui fa parte anche il terratetto con resede retro esclusivo, oggetto di perizia- è di tipo isolato, sviluppantesi direttamente sull'asse viario della S.S. Tosco Romagnola est, ed è a poca distanza dal centro della frazione di Casteldelbosco e facente parte di esso; vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima. Caratteristiche Urbanistiche: Dal punto di vista urbanistico, il gruppo attiguo di edifici in linea di tipo isolato, cui fa parte anche il terratetto con resede esclusivo retro, oggetto di perizia, è individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento, con assimilata zona A, con schedatura cui valgono i suoi principi, per gli edifici suddetti. Il Terratetto nel particolare h. 2,70 ml.: Piano Terra: -corridoio di ingresso direttamente da via Tosco Romagnola Est, civico n. 56, che porta sia al vano scale dirette al piano primo, che al resede esclusivo retro; -locale di sgombero con portone di accesso su via Tosco Romagnola Est; -locale di sgombero con porta di accesso direttamente sul resede esclusivo retro, e porta di accesso al sottoscala del vano scala di cui sopra; -ripostiglio esterno, a cui si accede direttamente dal resede retro esclusivo; Piano Primo: -vano scala dal piano terra; -disimpegno; -locale cucina; -locale ripostiglio; -piccolo balcone a cui si accede al bagno; -camera; -disimpegno, con vano porta che va al vano scala P.2°, -vano soggiorno; Piano Secondo: -vano scala dal piano primo; -disimpegno; -vano ripostiglio; -vano bagno; -vano camera con vano porta che da sul vano scala portante alla soffitta; -vano camera; -soffitta;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Tosco Romagnola est n. 56 -frazione Casteldelbosco-, edificio unico, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia immobile:	Magazzino	**Superficie**	3,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del magazzino P.T.-P.1° (P.T. ricovero), (P.1° soffitta), con resede esclusivo, risulta essere: SUFFICIENTE.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di perizia è un magazzino su due piani P.T.-P.1° (P.T. ricovero, P.1° soffitta), con piccolo resede esclusivo, ed è raggiungibile da via Tosco Romagnola est, civico 56, tramite corridoio a comune con il terratetto P.T.-P.1°-P.2° con resede esclusivo retro, -di cui al bene 1-, e attraverso il resede esclusivo retro di cui al bene 1 sopradetto. Il sopradetto magazzino su due piani P.T. e P.1°, è una piccola costruzione di tipo isolata, libero su quattro lati, di remota costruzione (anni '60), di forma rettangolare, con piccolo resede eclusivo, a confine con il resede esclusivo retro di cui al bene 1 (terratetto P.T.-P.1°-P.2°. Parcheggi e Servizi: vi è la presenza di parcheggi, nonchè la fermata del servizio autobus, collegante ai vari paesi e cittadine della Valdera circostanti (Capanne, Marti, Santa Maria a Monte, Ponte a Egola; Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Pontedera, ecc. Alcuni servizi commerciali, bar, servizi terziari, sono presenti nella frazione di Casteldelbosco medesima. Caratteristiche Urbanistiche: Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno, come zona B di completamento e/o ampliamento. Il magazzino P.T.-(ricovero)- P.1° (soffitta), con resede esclusivo, P.T. h. 2,40 ml. P.1° h.m.1,00 ml. , nel particolare: -P.T. ricovero con porta di accesso dal resede esclusivo; -P.1° soffitta con vani finestra fronte, e sul lato dx; il P.1°, è accessibile -da vano finestra-, da piccola scala esterna in metallo, sita nel resede esclusivo del magazzino P.T.-P.1° medesimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N. 56 -FRAZIONE CASTELDELBOSCO-, EDIFICIO TERRATETTO CON RESEDE ESCLUSIVO RETRO, PIANO T-1°-2°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO DI CREDITO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 11/03/2008
  Reg. gen. 4246 - Reg. part. 973
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 220.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: NOTAIO MARIO MARINELLA
  Data: 28/02/2008
  N° repertorio: 18957
  N° raccolta: 12672
  Note: L'IPOTECA VOLONTARIA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 27;

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI PISA**
  Trascritto a LIVORNO il 07/10/2021
  Reg. gen. 17839 - Reg. part. 12313
  Quota: 1000/1000
  A favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO TRASCRITTO SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 27;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N. 56 -FRAZIONE CASTELDELBOSCO-, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO DI CREDITO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 11/03/2008
  Reg. gen. 4246 - Reg. part. 973
  Quota: 1000/1000

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
[redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: NOTAIO MARIO MARINELLA
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 18957
N° raccolta: 12672
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 22;

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI PISA**
  Trascritto a LIVORNO il 07/10/2021
  Reg. gen. 17839 - Reg. part. 12313
  Quota: 1000/1000
  A favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO TRASCRITTO SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.7, sub. 5, cat. A/4, cl. 3^, vani 9; Comune di Montopoli in Val d'Arno, fg. 20, part.200, sub. 1, cat. C/2, cl. 2^, mq. 22;

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5c6ebd800c1a8258

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009