# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 3
Titolarità ..... 4
Confini ..... 4
Consistenza ..... 4
Cronistoria Dati Catastali ..... 4
Dati Catastali ..... 5
Stato conservativo ..... 6
Parti Comuni ..... 6
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 6
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 8
**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020 ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 8
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 10
Vincoli od oneri condominiali ..... 11
Stima / Formazione lotti ..... 11
Riserve e particolarità da segnalare ..... 13
Riepilogo bando d'asta ..... 15
**Lotto Unico** ..... 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2025 del R.G.E. ..... 16
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 177.000,00** ..... 16




Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

## INCARICO

All'udienza del 30/03/2026, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020

## DESCRIZIONE

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione corredata da resede, compresa in più ampio edificio bifamiliare.

Il fabbricato è ubicato nella frazione di di San Romano del comune di Montopoli in Val d'Arno, in via Corta n.22 (cfr. All.3).

Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via Corta ed attraversando la particella 369 del foglio 2, sulla quale viene esercitato il diritto di passo pedonale e carrabile, secondo quanto descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.7, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso a piano terra (Cfr. All. 4/A e All. 8, foto 3, 4 e 5).

L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da ingresso con scala di accesso al primo piano, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sottoscala, il primo piano da camera matrimoniale, due camere singole, bagno e disimpegno, dal quale, mediante l'apposita scala si sale alla soffitta non abitabile (cfr. All.7 foto 11). Inoltre nel resede, distaccato dal fabbricato, si trova un manufatto edilizio destinato a locale di sgombero (cfr. All.4/A e All.7, foto da 6 a 18).

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.151,10, quella del locale di sgombero posto nel resede è di mq.17,45, quella della soffitta non abitabile è di mq.22,00 ed il resede misura mq.485,00.
La superficie convenzionale complessiva è mq.200,41.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

## TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene, costituito da abitazione e resede, confina a nord ed ovest con la proprietà dell'**** Omissis ****, ad est in parte con la proprietà di **** Omissis **** ed in parte con la proprietà dei signori, **** Omissis **** ed a sud con la **** Omissis ****, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 129,25 mq | 151,10 mq | 1,00 | 151,10 mq | 3,10 m | T-1 |
| Locale di sgombero | 16,60 mq | 17,45 mq | 0,35 | 6,11 mq | 2,70 m | T |
| Soffitta non abitabile | 22,00 mq | 22,00 mq | 0,20 | 4,40 mq | 1,70 m | 2 |
| Giardino | 485,00 mq | 485,00 mq | 0,08 | 38,80 mq | 0,00 m | T |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **200,41 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **200,41 mq** | | |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **29/01/1986** al **29/12/1986** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 6,5<br>Rendita € 0,21<br>Piano T-1 |
| Dal **29/12/1986** al **01/01/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 1<br>Categoria A4 |



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

| | | |
|---|---|---|
| | | Cl.3, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,24<br>Piano T-1<br>Graffato F.2, Part.43 |
| Dal **01/01/1992** al **01/01/1994** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7,5<br>Rendita € 464,81<br>Piano T-1<br>Graffato F.2, Part.43 |
| Dal **01/01/1994** al **27/09/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7,5<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato F.2, Part.43 |
| Dal **27/09/2007** al **20/03/2014** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7,5<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato F.2, Part.43 |
| Dal **20/03/2014** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 7,5<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato F.2, Part.43 |
| Dal **09/11/2015** al **23/06/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 2, Part. 42, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7,5<br>Superficie catastale 169 mq<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato F., Part.43 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.
La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, ma differisce a piano primo dove è stata ampliata la camera a nord demolendo il tramezzo con l'eliminazione del ripostiglio; inoltre la camera a sud-est erroneamente non corrisponde allo stato del vano. in realtà il vano è più largo di quello in planimetria, pertanto dovrà essere rappresentata con la forma e le misure corrette (cfr. All.2, All.4/a e All.4/B).

A dimostrazione della errata rappresentazione planimetrica della camera a sud-est del bene staggito è sufficiente confrontarla con quella dell'abitazione adiacente.
Quest'ultima planimetria al piano primo è priva della superficie che deve essere aggiunta alla camera di sud-est del bene in oggetto.
La planimetria dell'appartamento adiacente è stata protocollata al catasto fabbricati il 19.1.1982 con il n.189, quindi in data antecedente a quella del bene in oggetto, che è stata protocollata il 29.12.1986 con il n.1407.

## DATI CATASTALI



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 2 | 42 | 1 | | A4 | 3 | 7,5 | 169 mq | 488,05 € | T-1 | F.2 Part.43 |

***Corrispondenza catastale***

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.
La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, ma differisce a piano primo dove è stata ampliata la camera a nord demolendo il tramezzo con l'eliminazione del ripostiglio; inoltre la camera a sud-est erroneamente non corrisponde allo stato del vano. in realtà il vano è più largo di quello in planimetria, pertanto dovrà essere rappresentata con la forma e le misure corrette (cfr. All.2, All.4/a e All.4/B).

A dimostrazione della errata rappresentazione planimetrica della camera a sud-est del bene staggito è sufficiente confrontarla con quella dell'abitazione adiacente.
Quest'ultima planimetria al piano primo è priva della superficie che deve essere aggiunta alla camera di sud-est del bene in oggetto.
La planimetria dell'appartamento adiacente è stata protocollata al catasto fabbricati il 19.1.1982 con il n.189, quindi in data antecedente a quella del bene in oggetto, che è stata protocollata il 29.12.1986 con il n.1407.

## STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il sufficiente stato di conservazione dell'abitazione, tuttavia il bene necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia essendo parte di un edificio di due abitazioni adiacenti, con l'altra unità immobiliare condivide soltanto i muri di confine, pertanto è esente da vincoli od oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dalla certificazione notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non è gravato da pesi od oneri.
Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

discende dai suddetti titoli.

Il bene gode di servitù attiva:
* di passo carrabile e pedonale sulla particella 369 del foglio 2 (cfr. All.3), come risulta nell'atto del Notaio Dott. Galeazzo Martini del 29.12.1986, rep.222.982/24, con il quale **** Omissis **** vendette a **** Omissis **** e **** Omissis **** l'abitazione con il resede, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 23.1.1987, registro generale n.1348 e registro particolare n.1039;
** di immissione nella fognatura sulla particella 555 del foglio 2, diritto acquisito mediante Scrittura Privata sottoscritta il 12.12.1991, autenticata il 12.12.1991 e conservata permanentemente nella raccolta del Notaio Dott. Enrico Barone al repertorio n.9810 e racc. n.867, tra la società **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Livorno il 10.1.1992, registro generale n.680 e registro particolare n.588.

Il bene è gravato da servitù passiva:
** di passo carrabile e pedonale sulla particella 43 del foglio 2 (cfr. All.3); tale servitù a favore degli intestatari e aventi causa della particella 485 del foglio 2, è da intendersi su una striscia di terreno larga 9 ml. misurando tale larghezza a partire dalla recinzione esistente sul lato sud della particella 43, apposta dalle Ferrovie dello Stato.
ll diritto è stato acquisito mediante Scrittura Privata autenticata il 12.12.1991 e conservata permanentemente nella raccolta del Notaio Dott. Enrico Barone al repertorio n.9810 e racc. n.867, a favore della società **** Omissis ****, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Livorno il 10.1.1992, registro generale n.680 e registro particolare n.588.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:
Il fabbricato ha la struttura in muratura portante. I solai della copertura e della zona di ingresso sono in travi e travicelli di legno con lo scempiato in laterizio, mentre quelli del piano primo della soffitta sono sono in calcestruzzo e laterizio.
La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.
L'abitazione si sviluppa su due livelli, organizzati in zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo dal quale, mediante una scala in legno a rampa unica, si sale nella soffitta.
Il locale di sgombero, distaccato dal fabbricato e ubicato nel giardino, attualmente è avvolto dalla vegetazione, ma dalla documentazione fotografica contenuta nella pratica edilizia, si può constatare che consiste in un manufatto edilizio in muratura.
L'altezza dei vani a piano terreno è di ml.2,90, mentre a piano primo è di ml.3.10.
I tramezzi di delimitazione dei vani sono realizzati con mattoni forati.
- Finiture e impianti:
Il fabbricato all'esterno e l'abitazione al suo interno sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.
I pavimenti dei vani del piano terreno ed i rivestimenti della cucina e del bagno, sono in ceramica, mentre quelli del primo piano sono in parquet.
La scala di accesso al piano primo è rivestita in lastre di marmo, mentre quella di accesso al sottotetto ha la struttura ed i gradini di legno.
L'infisso di ingresso e costituito da una porta in legno. Le finestrature dell'abitazione sono in legno con vetro doppio e sono dotate di persiana.
Le porte interne sono in legno.
L'impianto idrico nei bagni e servizi igienici è realizzato con apparecchi igienico-sanitari ordinari.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, è costituita da caldaia a gas e radiatori.
- Stato di manutenzione:



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

L'immobile è in sufficiente stato conservativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA CAVA N.22, 56020

L'immobile risulta occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/12/1986 al 27/09/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Galeazzo Martini con sede in Pontedera</td><td>29/12/1986</td><td>222982/24</td><td>24</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno</td><td>23/01/1987</td><td>1348</td><td>1039</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/09/2007 al 24/06/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ugo De Crescenzo</td><td>27/09/2007</td><td>124921</td><td>8917</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno</td><td>01/10/2007</td><td>21165</td><td>10614</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Confronta Allegato n.1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Livorno aggiornate al 19/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 01/10/2007
  Reg. gen. 21166 - Reg. part. 6453
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Notaio Ugo De Crescenzo
  Data: 28/09/2007
  N° repertorio: 124923
  N° raccolta: 8918
- **Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr.602/73 mod. dal d.lgs.46/99** derivante da Equitalia Get S.p.a di Arezzo
  Iscritto a Livorno il 17/11/2008
  Reg. gen. 20422 - Reg. part. 5040
  Quota: 1/1
  Importo: € 138.956,54
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 69.478,27

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento, atto Uff. Giudice. Trib. di Pisa del 9.12.2025 rep. n.6149**
  Trascritto a Livorno il 19/12/2025
  Reg. gen. 22565 - Reg. part. 15911
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

Confronta Allegato n.1

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene nel Regolamento Edilizio vigente ricade nell'U.T.O.E. N.4 "SAN ROMANO PARTE NORD-OVEST" ed è compreso in "Zone di saturazione residenziale regolata dall'Art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso il Settore III - Urbanistica - del Comune di Monopoli in val d'Arno, per l'immobile risulta agli atti il seguente documento:

(A) – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.26/99 del 7.12.1999, Pratica Edilizia n.861/86, rilasciata dal Comune di Monopoli in val d'Arno a **** Omissis ****, per "ottenere la Concessione Edilizia Sanatoria di opere localizzate in Via Lungarno Pacinotti, (San Romano)" (cfr. All.5);

Deve essere precisato che con la suddetta concessione edilizia in Sanatoria, derivante dal condono edilizio L.47/85, veniva legittimato il cambio di destinazione del bene da uso agricolo a civile abitazione, avvenuto nel 1960.

Inoltre il grafico della Concessione Edilizia in sanatoria, al piano primo riporta una imprecisione la camera a sud-est del primo piano è più larga di quella rappresentata di circa ml. 1,10 verso l'abitazione del confinante.
La stessa imprecisione è stata riportata anche nella planimetria catastale (cif. All.4/A e 4/B), redatta dallo stesso tecnico e depositata al Catasto Fabbricati il 29.12.1986, contestualmente al deposito del Condono Edilizio di cui alla L.47/85.

Nel corso del sopralluogo è stata accertata una difformità rispetto alla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n.26/199: a piano primo è stato ampliata la camera a nord, demolendo parte del tramezzo di separazione con il ripostiglio (cfr. All.4/A e 4/B).

La difformità sopra descritta potrà essere resa legittima mediante il deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R. n.65 del 10.11.2014 e s.m.i., che sarà redatta da un tecnico abilitato. Nell'occasione la camera a sud-est potrà essere rappresentata in pianta con le corrette dimensioni.
Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 3.000,00 circa.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

- 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.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento completo dei radiatori negli ambienti, alimentati da caldaia indipendente a gas.
Alla data delle operazioni peritali l'unità immobiliare è risultata priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia essendo parte di un edificio di due abitazioni adiacenti, con l'altra unità immobiliare condivide soltanto i muri di confine, pertanto è esente da vincoli od oneri condominiali.

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020
  Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione corredata da resede, compresa in più ampio edificio bifamiliare. Il fabbricato è ubicato nella frazione di di San Romano del comune di Montopoli in Val d'Arno, in via Corta n.22 (cfr. All.3). Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via Corta ed attraversando la particella 369 del foglio 2, sulla quale viene esercitato il diritto di passo pedonale e carrabile, secondo quanto descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.7, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso a piano terra (Cfr. All. 4/A e All. 8, foto 3, 4 e 5). L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da ingresso con scala di accesso al primo piano, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sottoscala, il primo piano da camera matrimoniale, due camere singole, bagno e disimpegno, dal quale, mediante l'apposita scala si sale alla soffitta non abitabile (cfr. All.7 foto 11). Inoltre nel resede, distaccato dal fabbricato, si trova un manufatto edilizio destinato a locale di sgombero (cfr. All.4/A e All.7, foto da 6 a 18). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.151,10, quella del locale di sgombero posto nel resede è di mq.17,45, quella della soffitta non abitabile è di mq.22,00 ed il resede misura mq.485,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.200,41.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 42, Sub. 1, Categoria A4, Graffato F.2 Part.43
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 210.430,50
  In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2025), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2025, dal Borsinoimmobiliare.it (agosto 2026) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2025 1° SEMESTRE
Comune: MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Zona:Suburbana / SAN ROMANO, CAPANNE, CASTEL DEL BOSCO
Residenziale, Abitazioni civili: 1000,00 – 1650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2025
Comune: MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Zona: SAN ROMANO, CAPANNE, CASTEL DEL BOSCO
Abitazioni dotate di impiantistica
a norma di legge: 1.100,00 - 1.400,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT
Comune: Buti
Zona: SAN ROMANO, CAPANNE, CASTEL DEL BOSCO
Abitazioni in stabili di fascia media:
Valore Minimo 998,00 €/mq
Valore Medio 1.206,00 €/mq
Valore Massimo 1.413,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.050,00 (Vu/mq).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Fabbricato civile Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020 | 200,41 mq | 1.050,00 €/mq | € 210.430,50 | 100,00% | € 210.430,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 210.430,50 |

Valore di stima: € 210.430,50

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione | 5,00 | % |



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

| | | |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (cfr. paragrafo Regolarità Edilizia) | 3.000,00 | € |
| Stato d'uso e di manutenzione | 20.000,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 177.000,00**

Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere di € 177.000,00 (Euro centosettantasettemila/00) per adottarlo come base d'asta.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 2.7.2026 alle ore 10,00 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 9), è stata inviata il 25.6.2026, rispettivamente:
- alla parte esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 10);
- al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo Posta Elettronica Certificata (cfr. All. 10);

B) Il giorno 2.7.2026, data fissata per il sopralluogo, era presente l'incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato custode del bene (cfr. All. 6).

C) Il bene pignorato non è oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) – la planimetria catastali del bene oggetto della procedura dovrà essere variata;
- non occorrono frazionamenti;
- il bene è correttamente intestato all'esecutata;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 7);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 28.8.2026 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione mediante raccomandata di posta ordinaria alla parte esecutata e di posta elettronica certificata al legale della parte procedente ed al creditore intervenuto (cfr. All. 11 e All. 12).

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.



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

Ponsacco, li 28/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica Comune di Montopoli in Val d'Arno: Catasto Fabbricati F.2, P.42 sub.1 e P.43 graffate;
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Montopoli in Val d'Arno Foglio 2;
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Comune di Montopoli in Val d'Arno F.2, P.42 sub.1 e P.43 graffate (cfr. All.4/A); Schema delle modifiche da apportare alla planimetria F.2, P.42 sub.1 e P.43 graffate (cfr. All. 4/B);
- ✓ N° 5 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria n.26/99;
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 2.7.2026;
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Esito dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione in corso;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata alla debitrice ed al legale del creditore procedente;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta di accettazione della raccomandata A/R alla debitrice e consegna di Posta Elettronica Certificata al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione Raccomandata alla parte esecutata e Ricevuta di Consegna P.E.C. al legale del creditore procedente ed al creditore intervenuto per la trasmissione della relazione peritale;



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020
  Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione corredata da resede, compresa in più ampio edificio bifamiliare. Il fabbricato è ubicato nella frazione di di San Romano del comune di Montopoli in Val d'Arno, in via Corta n.22 (cfr. All.3). Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via Corta ed attraversando la particella 369 del foglio 2, sulla quale viene esercitato il diritto di passo pedonale e carrabile, secondo quanto descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.7, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso a piano terra (Cfr. All. 4/A e All. 8, foto 3, 4 e 5). L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da ingresso con scala di accesso al primo piano, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sottoscala, il primo piano da camera matrimoniale, due camere singole, bagno e disimpegno, dal quale, mediante l'apposita scala si sale alla soffitta non abitabile (cfr. All.7 foto 11). Inoltre nel resede, distaccato dal fabbricato, si trova un manufatto edilizio destinato a locale di sgombero (cfr. All.4/A e All.7, foto da 6 a 18). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.151,10, quella del locale di sgombero posto nel resede è di mq.17,45, quella della soffitta non abitabile è di mq.22,00 ed il resede misura mq.485,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.200,41.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 42, Sub. 1, Categoria A4, Graffato F.2 Part.43
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene nel Regolamento Edilizio vigente ricade nell'U.T.O.E. N.4 "SAN ROMANO PARTE NORD-OVEST" ed è compreso in "Zone di saturazione residenziale regolata dall'Art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

***Prezzo base d'asta:*** **€ 177.000,00**



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cava n.22, 56020 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 42, Sub. 1, Categoria A4, Graffato F.2 Part.43 | **Superficie** | 200,41 mq |
| **Stato conservativo:** | Nel corso del sopralluogo è stato constatato il sufficiente stato di conservazione dell'abitazione, tuttavia il bene necessita di un intervento di manutenzione ordinaria. | | |
| **Descrizione:** | Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una abitazione corredata da resede, compresa in più ampio edificio bifamiliare. Il fabbricato è ubicato nella frazione di di San Romano del comune di Montopoli in Val d'Arno, in via Corta n.22 (cfr. All.3). Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via Corta ed attraversando la particella 369 del foglio 2, sulla quale viene esercitato il diritto di passo pedonale e carrabile, secondo quanto descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" (cfr. All.7, foto 1 e 2). L'unità abitativa è accessibile dal resede esclusivo mediante la porta di ingresso a piano terra (Cfr. All. 4/A e All. 8, foto 3, 4 e 5). L'abitazione è disposta a piano terra e piano primo dell'edificio. Il piano terra è composto da ingresso con scala di accesso al primo piano, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sottoscala, il primo piano da camera matrimoniale, due camere singole, bagno e disimpegno, dal quale, mediante l'apposita scala si sale alla soffitta non abitabile (cfr. All.7 foto 11). Inoltre nel resede, distaccato dal fabbricato, si trova un manufatto edilizio destinato a locale di sgombero (cfr. All.4/A e All.7, foto da 6 a 18). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.151,10, quella del locale di sgombero posto nel resede è di mq.17,45, quella della soffitta non abitabile è di mq.22,00 ed il resede misura mq.485,00. La superficie convenzionale complessiva è mq.200,41. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato dal debitore. | | |



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d6896