

# TRIBUNALE DI PISA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1 di 36



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	11
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	14
Precisioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	15





<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	16
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	23
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2019 del R.G.E.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 .....	35



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## INCARICO

All'udienza del 10/11/2019, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 (Coord. Geografiche: N 43°14'49" - E 10°52'44")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47 (Coord. Geografiche: N 43°14'49" - E 10°52'44")

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Unità immobiliare a destinazione residenziale inserita un fabbricato condominiale di maggior consistenza strutturato su 4 livelli, sito nel Comune di Pomarance (PI), frazione Montecerboli, Via Giacomo Matteotti n. 47. Si accede all'appartamento da camminamento e scala esterna condominiale che da via Giacomo Matteotti adduce ad una terrazza di proprietà esclusiva (lastricato solare).

L'immobile in esecuzione si articola come segue:

- PIANO PRIMO: ampia terrazza, ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, piccolo servizio igienico e balcone;
- PIANO SECONDO: tre camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone;

il tutto collegato da scala interna.

L'immobile è posizionato sul perimetro del centro abitato di Montecerboli a circa 200 ml da una fermata dell'autobus e nel raggio di circa 300 ml. sono presenti tutti i servizi essenziali (ufficio postale, medico di famiglia, alimentari, edicola etc.).

Oltre al garage di proprietà esclusiva di cui al "BENE 2", è presente a circa 300 ml. dall'immobile un parcheggio pubblico gratuito.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto in seguito alle seguenti formalità:

23/25 novembre 2019 - Comunicazione inizio operazioni peritali, formalizzata a:

- [redacted] / Associazione Professionale [redacted] Avvocati Associati ( PEC: [redacted]);
- Sig. [redacted] (Raccomandata A/R n.14538346587-5).

17 maggio 2021 - Comunicazione accesso immobili in esecuzione per il giorno 29/05/2021, formalizzata a:

- [redacted] c/ Associazione Professionale [redacted] Avvocati Associati ( PEC: [redacted]);



- [REDACTED] c/ [REDACTED] (PEC: [REDACTED]);  
- Sig. [REDACTED] (Raccomandata A/R n.14538346616-0).

29 maggio 2021 - Accesso agli immobili in esecuzione con verbalizzazione delle operazioni peritali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Autorimessa inserita un fabbricato condominiale di maggior consistenza strutturato su 4 livelli, sito nel Comune di Pomarance (PI), frazione Montecerboli, Via Giacomo Matteotti n. 47.

L'autorimessa posa al piano seminterrato del fabbricato, vi si accede dal connettivo condominiale tramite scala esterna o da resede esterno.

L'area esterna al limite della proprietà condominiale rappresentata catastalmente dal Foglio 139 Particella 763 intestata al Comune di Pomarance, consente l'accesso alla viabilità pubblica di Via della Casa che a sua volta si immettersi su Via Giacomo Matteotti.

L'immobile è posizionato sul perimetro del centro abitato di Montecerboli a circa 200 ml da una fermata dell'autobus e nel raggio di circa 300 ml. sono presenti tutti i servizi essenziali (ufficio postale, medico di famiglia, alimentari, edicola etc.).

E' presente a circa 300 ml. dall'immobile un parcheggio pubblico gratuito.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto in seguito alle seguenti formalità:

23/24 novembre 2019 - Comunicazione inizio operazioni peritali, formalizzata a:

- [REDACTED] c/ Associazione Professionale [REDACTED] Avvocati Associati ( PEC: [REDACTED]);  
- Sig. [REDACTED] (Raccomandata A/R n.14538346587-5).

17 maggio 2021 - Comunicazione accesso immobili in esecuzione per il giorno 29/05/2021, formalizzata a:

- [REDACTED] c/ Associazione Professionale [REDACTED] Avvocati Associati ( PEC: [REDACTED]);  
- [REDACTED] c/ [REDACTED] (PEC: [REDACTED]);  
- Sig. [REDACTED] (Raccomandata A/R n.14538346616-0).

29 maggio 2021 - Accesso agli immobili in esecuzione con verbalizzazione delle operazioni peritali.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

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

## TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

L'appartamento in esecuzione, confina con le proprietà di seguito esposte.

NORD-OVEST:

- connettivo condominiale;

SUD-EST:

- area condominiale;

SUD-OVEST:

- Unità Immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance nel Foglio n.139, Particella n.605, Subalterno n. 7 intestata a [REDACTED];

- Unità Immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance nel Foglio n.139, Particella n.605, Subalterno n. 9 intestata a [REDACTED] e [REDACTED];

Salvo se altri

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

L'autorimessa in esecuzione, confina con le proprietà di seguito esposte.

NORD-OVEST:

- connettivo condominiale;

SUD-EST:

- area condominiale;

SUD-OVEST:

- Unità Immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance nel Foglio n.139, Particella n.605, Subalterno n. 19, 22 intestata a [REDACTED] e [REDACTED];

Salvo se altri

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,85 mq	136,11 mq	0,98	133,39 mq	2,80 m	Primo - secondo
Terrazza	56,82 mq	63,12 mq	0,40	25,25 mq	0,00 m	Primo - Secondo
Totale superficie convenzionale:				158,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				158,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,45 mq	33,07 mq	0,70	23,15 mq	2,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				23,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				23,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## ASTE GIUDIZIARIE.it

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

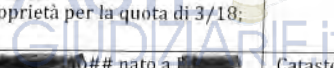
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1982 al 25/03/1982	## [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,48 Piano 1-2
Dal 25/03/1982 al 23/05/1987	# [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,48 Piano 1-2
Dal 23/05/1987 al 01/01/1992	## [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,48 Piano 1-2

ASTE GIUDIZIARIE.it



<p>Dal 01/01/1992 al 01/01/1994</p>	<p>## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nata a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18;  ## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nata a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 139, Part. 605, Sub. 10  Categoria A2  Cl.2, Cons. 7 vani  Rendita € 867,65  Piano 1-2</p>
<p>Dal 01/01/1994 al 02/02/2005</p>	<p>## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nata a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18;  ## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nata a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 139, Part. 605, Sub. 10  Categoria A2  Cl.2, Cons. 7 vani  Rendita € 871,26  Piano 1-2</p>
<p>Dal 02/02/2005 al 22/03/2005</p>	<p>## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nata a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18;  ## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;  ## [redacted] ## nata a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 139, Part. 605, Sub. 10  Categoria A2  Cl.2, Cons. 7 vani  Rendita € 871,26  Piano S1-T-1-2</p>
<p>Dal 22/03/2005 al 09/11/2015</p>	<p>## [redacted] ## nato a [redacted]  [redacted], Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 130, Part. 605, Sub. 10  Categoria A2  Cl.2, Cons. 7 vani  Rendita € 871,26  Piano S1-T-1-2</p>



Firmato Da: CHIAPPALONE MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 239c2b986d1040d2a6f9052275b90c43





Dal 09/11/2015 al 18/09/2021	## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 871,26 Piano S1-T-1-2
------------------------------	---	--



Premesso che

- l'intestazione dei beni, dichiarata nelle visure catastali, è corrispondenti alle provenienze;
  - la data del 18/09/2021 è riferita all'ultima visura catastale effettuata;
- si riporta di seguito l'elenco delle variazioni catastali per le quali l'unità immobiliare è stata oggetto:
- 30/06/1987: Impianto meccanografico;
  - 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
  - 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
  - 02/02/2005: Variazione protocollo n. PI0014026 in atti dal 02/02/2005, presentazione planimetria mancante (n.994.1/2005);
  - 20/09/2011: Variazione toponomastica protocollo n. PI0183153 in atti dal 20/09/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.59915.1/2011);
  - 09/11/2015: Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

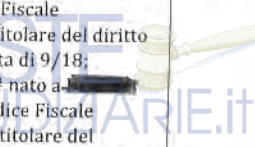
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1982 al 25/03/1982	## [redacted] ## nato a [redacted] ( [redacted] ), Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## [redacted] ## nato a [redacted] ( [redacted] ), Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 mq. Rendita € 0,07 Piano S1
Dal 25/03/1982 al 23/05/1987	## [redacted] ## nato a [redacted] ( [redacted] ), Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 mq. Rendita € 0,07 Piano S1
Dal 23/05/1987 al 01/01/1992	## [redacted] ## nato a [redacted] ( [redacted] ), Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] ( [redacted] ), Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted], titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18; ## [redacted] ## nato a [redacted] ( [redacted] ), Codice Fiscale [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 mq. Rendita € 0,07 Piano S1



Firmato Da: CHIAPPALONE MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 239c2b986cd1040d2a6f905275b90cf3



	<p>██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████ Codice Fiscale ██████████          ██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	<p>##██████████## nato a ██████████          ██████████ Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18;          ##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████ A, titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>          Fg. 139, Part. 605, Sub. 21          Categoria C6          Cl.3, Cons. 30 mq.          Rendita € 122,40          Piano S1</p>
Dal 01/01/1994 al 01/02/2005	<p>##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18;          ##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>          Fg. 139, Part. 605, Sub. 21          Categoria C6          Cl.3, Cons. 30 mq.          Rendita € 82,12          Piano S1</p>
Dal 01/02/2005 al 22/03/2005	<p>##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████ F, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18;          ##██████████## nato a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;          ##██████████## nata a ██████████          ██████████, Codice Fiscale ██████████          ██████████, titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>          Fg. 139, Part. 605, Sub. 21          Categoria C6          Cl.3, Cons. 30 mq.          Rendita € 82,12          Piano S1-T</p>



Firmato Da: CHIAPPALONE MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 239c2b986d1040d2a6f9052275b90cf3





Dal 22/03/2005 al 09/11/2015	## [REDACTED] ## nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 mq. Rendita € 82,12 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 18/09/2021	## [REDACTED] ## nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 605, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 mq. Superficie catastale 34 mq Rendita € 82,12 Piano S1-T

Premesso che

- l'intestazione dei beni, dichiarata nelle visure catastali, è corrispondenti alle provenienze;
  - la data del 18/09/2021 è riferita all'ultima visura catastale effettuata;
- si riporta di seguito l'elenco delle variazioni catastali per le quali l'unità immobiliare è stata oggetto:
- 30/06/1987: Impianto meccanografico;
  - 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
  - 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
  - 01/02/2005: Variazione protocollo n. PI0013281 in atti dal 01/02/2005, presentazione planimetria mancante (n.958.1/2005);
  - 20/09/2011: Variazione toponomastica protocollo n. PI0183155 in atti dal 20/09/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.59917.1/2011);
  - 09/11/2015: Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	139	605	10		A2	2	7 vani	150 mq	871,26 €	S1-T-1-2		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
139	605				ENTE URBANO		00 05 65 mq				

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione grafica dei beni indicata nelle planimetrie catastali depositate in atti in data 02/02/2005 Prat. PI0014026, risulta allineata e nelle tolleranze con quanto rilevato in data 29/05/2021.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	605	21		C6	3	30 mq.	34 mq	82,12 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
139	605				ENTE URBANO		00 05 65 mq				

### Corrispondenza catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La rappresentazione grafica dei beni indicata nelle planimetrie catastali depositate in atti in data 01/02/2005 Prat. PI0013281, risulta allineata e nelle tolleranze con quanto rilevato in data 29/05/2021.

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Si porta in evidenza che il Sig. ██████████ nel corso dell'accesso avvenuto in data 29/05/2021, dichiara di essere portatore di disabilità.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Si porta in evidenza che il Sig. ██████████ nel corso dell'accesso avvenuto in data 29/05/2021, dichiara di essere portatore di disabilità.

STATO CONSERVATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

I beni visionati in data 29/05/2021 risultano in mediocre stato conservativo, motivo per il quale sono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie.

Contrariamente all'aspetto esteriore del fabbricato condominiale, sottoposto recentemente ad interventi di manutenzione conservativa, l'appartamento dell'esecutato presenta al suo interno criticità sia sulle finiture, che negli impianti e accessori ad esso asserviti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Compatibilmente con la destinazione d'uso dei locali, non si ravvedono particolari criticità conservative che non posso essere sanate con una semplice manutenzione ordinaria.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Nelle consistenze condominiali, sono ricompresi i proporzionali diritti sulle seguenti pertinenze:

- resede circostante il fabbricato;
- locale centrale termica (dichiarata in disuso dall'amministratore);
- locale autoclave (dichiarata in disuso dall'amministratore);
- connettivi e scala di sbarco ai locali tecnici
- vano scala e connettivi dedicati alle unità immobiliari rappresentate dai subalterni 8-9-10-11;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Nelle consistenze condominiali, sono ricompresi i proporzionali diritti sulle seguenti pertinenze:

- resede circostante il fabbricato;
- locale centrale termica (dichiarata in disuso dall'amministratore);
- locale autoclave (dichiarata in disuso dall'amministratore);
- connettivi e scala di sbarco ai locali tecnici
- vano scala e connettivi dedicati alle unità immobiliari rappresentate dai subalterni 8-9-10-11;

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Dalla presa visione dei luoghi e dalla consultazione dei titoli di provenienza dei beni in esecuzione, non vi è evidenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Dalla presa visione dei luoghi e dalla consultazione dei titoli di provenienza dei beni in esecuzione, non vi è evidenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Fondazioni: presumibilmente in c.a. a platea o travi rovesce;

Esposizione: frontalmente a Nord/Ovest, lateralmente a Sud/Ovest e il prospetto tergale a Sud/Est;

Altezza interna utile: locali al piano primo da 2,80 a 2,86 ml, locali al piano secondo 2,80 ml.;

Str. verticali: intelaiatura in travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura, non si ravvedono quadri lesivi;

Solai: latero-cemento;

Copertura: piana terrazzata;

Manto di copertura: in manto bituminoso verniciato, oggetto di recente manutenzione conservativa;

Pareti:

- esterne: in laterizio intonacato a civile su entrambe le facciate, in ottimo stato, oggetto di recente manutenzione conservativa;

- interne: in muratura di mattoni forati rifinite ad intonaco civile;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica omogenee per l'intero appartamento;

Infissi:

- esterni: in alluminio e vetro. Dal punto di vista del contenimento energetico detti infissi sia per conformazione che caratteristiche dei materiali risultano particolarmente inadeguati;

- interni: porte tamburate in legno ad anta battente, ad eccezione del bagnetto di servizio al piano primo realizzato con soffitto in PVC;

Volte: no;

Scale: collegamento verticale interno all'appartamento realizzato con scala in legno;

Impianti:

- elettrico: impianto realizzato prevalentemente sotto-traccia a 220 V con quadro generale posto nella zona giorno, costituito da un centralino ELETTROCENTER DS 9622, oltre a un trasformatore per campanello ABB TM 15/12 (impianto datato);

- idrico: in tubazioni poste sotto-traccia, con produzione di acqua calda ad uso sanitario da bollitori elettrici, uno posto nel bagnato al piano primo e l'altro nel ripostiglio al piano secondo;

- termico: come da indicazioni date dall'amministratore, la produzione di acqua calda per riscaldamento è fornita dall'impianto geotermico di Larderello, con forniture autonome dei vari condomini. La distribuzione del calore (acqua), avviene tramite tubazioni coibentate sotto-traccia con propagazione del calore a mezzo di piastre radianti modulari in alluminio (termosifoni);

- altri impianti: impianto realizzato artigianalmente TV/SAT con parabola posta sul terrazzo al piano secondo e cavi passanti esterni;

Terreno esclusivo: no

Posto auto: vedi "Bene 2"

Soffitta, cantina o simili: vedi "Bene 2".

Premesso quanto sopra si specifica che:

- l'adduzione idrica è condominiale con punto di contabilizzazione in apposito vano tecnico posto nel corpo centrale del vano seminterrato (ex autoclave);

- i contatori per la consegna dell'alimentazione elettrica di tutte le unità immobiliari sono collocati in apposito vano tecnico posto nel corpo centrale del vano seminterrato. Nel suddetto vano è posizionato un quadro elettrico relativo alle varie utenze e la centralina dell'impianto TV condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Fondazioni: presumibilmente in c.a. a platea o travi rovesce;

Esposizione: Sud/Est;

Altezza interna utile: 2,20 ml.;

Str. verticali: intelaiatura in travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura, non si ravvedono quadri lesivi;

Solai: latero-cemento;

Copertura: piana terrazzata;



Manto di copertura: in manto bituminoso verniciato, oggetto di recente manutenzione conservativa;

Pareti:

- esterne: in laterizio intonacato a civile su entrambe le facciate, in ottimo stato, oggetto di recente manutenzione conservativa;

- interne: in muratura di mattoni forati rifinite ad intonaco civile;

Pavimentazione interna: in piastrelle di grès;

Infissi:

- esterni: basculante in lamiera verniciata;

- interni: porta tamburata in legno ad anta battente;

Volte: no;

Scale: connettivo condominiale;

Impianti:

- elettrico: impianto realizzato prevalentemente sotto-traccia a 220 V;

- idrico: in tubazioni poste sotto-traccia per alimentare un lavatoio.

Premesso quanto sopra si specifica che:

- l'adduzione idrica è condominiale con punto di contabilizzazione in apposito vano tecnico posto nel corpo centrale del vano seminterrato (ex autoclave);

- i contatori per la consegna dell'alimentazione elettrica di tutte le unità immobiliari sono collocati in apposito vano tecnico posto nel corpo centrale del vano seminterrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

All'accesso effettuato in data 29/05/2021, l'immobile risulta nel possesso e utilizzo esclusivo dell'esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

All'accesso effettuato in data 29/05/2021, l'immobile risulta nel possesso e utilizzo esclusivo dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANZE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/2005	A FAVORE DI: ## ##, nato a il titolare del	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

17 di 36



diritto di proprietà per la quota di 1/1; CONTRO: ## [redacted] ##, nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18; ## [redacted] ##, nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ##, nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18; ## [redacted] ##, nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## [redacted] ##, nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dott. MARCONE Francesco, Notaio in Pomarance	22/03/2005	50446	17282
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/04/2005	3074	1902
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	31/03/2005	951		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla presa visione dell'atto di compravendita di cui sopra oltre che dalle ricerche ipotecarie effettuate, i beni in esecuzione sono entrati nel possesso della parte venditrice in seguito alle seguenti formalità:

21/07/1939 decesso di [redacted] con apertura successione testamentaria (testamento olografo del 25/10/1926 e 17/07/1935 pubblicato in atti dal Notaio SANDRUCCI Silvio in data 25/07/1939, registrato a Firenze il 26/07/1939 n. 579), in conformità di denuncia di successione prodotta all'Ufficio di Volterra n. 4 Vol. 108.

In forza di dette disposizioni testamentarie i beni venivano trasferiti:

- al figlio [redacted], nato a [redacted] il [redacted], per la quota di 7/24;
- al figlio [redacted], nato a [redacted] il [redacted], per la quota di 7/24;
- al figlio [redacted], nato a [redacted] il [redacted], per la quota di 7/24;
- alla figlia [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per la quota di 3/24;



- alla moglie [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di usufrutto di 1/3 sul complesso dei beni.

Atto di Divisione a Rogito Notaio BALDINI Giovanni in data 19/05/1973, Registrato a Firenze il 08/06/1973 al n. 6395 e Trascritto a Volterra in data 13/06/1973, Registro particolare n. 3310, per mezzo del quale viene fatta una pre-assegnazione dei beni in successione tra:

- il figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- il figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- il figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- la figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];

mantenendo il diritto di usufrutto di 1/3 sul complesso dei beni alla moglie [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Consolidamento dell'usufrutto per morte della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta in [REDACTED] il [REDACTED] (denuncia n.57 Volume 58 registrata a Volterra).

Atto di Divisione a Rogito Notaio BERETTA ANGISSOLA Alessandro in data 30/12/1985 Registrato a Empoli il 20/01/1986 al n. 495 e Trascritto a Volterra in data 27/01/1986 Registro generale n.865, Registro particolare n. 711, a mezzo del quale viene fatta una parziale assegnazione dei beni tra:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Successione legittima di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], aperta giusta denuncia di successione n. 18 Volume n.2822 registrata a Firenze il 20/11/1987 e Trascritta a Volterra il 12/05/1989 Registro generale n. 2873, Registro particolare n. 2054, per mezzo della quale le quote di proprietà vengono trasferite a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/2005	A FAVORE DI: ## [REDACTED] #, nato a [REDACTED] il [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 ; CONTRO: ## [REDACTED] #, nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 9/18; ## [REDACTED] #, nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. MARCONE Francesco, Notaio in Pomarance	22/03/2005	50446	17282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità	01/04/2005	3074	1902

Firmato Da: CHIAPPALONE MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 239c2b986d1040d2a61905275b90cf3

titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## #, nata a Codice Fiscale titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18; ## #, nato a Codice Fiscale titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; ## #, nata a Codice Fiscale titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; Codice Fiscale/P.IVA:	Immobiliare di Volterra			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	31/03/2005	951	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla presa visione dell'atto di compravendita di cui sopra oltre che dalle ricerche ipotecarie effettuate, i beni in esecuzione sono entrati nel possesso della parte venditrice in seguito alle seguenti formalità:

decesso di con apertura successione testamentaria (testamento olografo del 25/10/1926 e 17/07/1935 pubblicato in atti dal Notaio SANDRUCCI Silvio in data 25/07/1939, registrato a Firenze il 26/07/1939 n. 579), in conformità di denuncia di successione prodotta all'Ufficio di Volterra n. 4 Vol. 108.

In forza di dette disposizioni testamentarie i beni venivano trasferiti:

- al figlio , nato a il , per la quota di 7/24;
- al figlio , nato a il , per la quota di 7/24;
- al figlio , nato a il , per la quota di 7/24;
- alla figlia , nata a il , per la quota di 3/24;
- alla moglie , nata a il , per il diritto di usufrutto di 1/3 sul complesso dei beni.

Atto di Divisione a Rogito Notaio BALDINI Giovanni in data 19/05/1973, Registrato a Firenze il 08/06/1973 al n. 6395 e Trascritto a Volterra in data 13/06/1973, Registro particolare n. 3310, per mezzo del quale viene fatta una pre-assegnazione dei beni in successione tra:

- il figlio , nato a il ;
- il figlio , nato a il ;



- il figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];  
- la figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],  
mantenendo il diritto di usufrutto di 1/3 sul complesso dei beni alla moglie [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Consolidamento dell'usufrutto per morte della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta in [REDACTED] il [REDACTED] (denuncia n.57 Volume 58 registrata a Volterra).

Atto di Divisione a Rogito Notaio BERETTA ANGISSOLA Alessandro in data 30/12/1985 Registrato a Empoli il 20/01/1986 al n. 495 e Trascritto a Volterra in data 27/01/1986 Registro generale n.865, Registro particolare n. 711, a mezzo del quale viene fatta una parziale assegnazione dei beni tra:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Successione legittima di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], aperta giusta denuncia di successione n. 18 Volume n.2822 registrata a Firenze il 20/11/1987 e Trascritta a Volterra il 12/05/1989 Registro generale n. 2873, Registro particolare n. 2054, per mezzo della quale le quote di proprietà vengono trasferite a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 18/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 15/10/2005  
Reg. gen. 8890 - Reg. part. 2252  
Quota: 100%  
Importo: € 114.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.000,00  
Percentuale interessi: 4,202 %  
Rogante: Dott.ssa ABBATE Giuseppina  
Data: 11/10/2005  
N° repertorio: 40609

N° raccolta: 3911

Note: Durata anni 10

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal 193/01

Iscritto a Volterra il 27/11/2008

Reg. gen. 10668 - Reg. part. 2261

Quota: 100%

Importo: € 144.172,68

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.086,34

Rogante: [REDACTED]

Data: 18/11/2008

N° repertorio: 110518

N° raccolta: 87

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Volterra il 17/10/2019

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 6513

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 18/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 15/10/2005

Reg. gen. 8890 - Reg. part. 2252

Quota: 100%

Importo: € 114.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 57.000,00

Percentuale interessi: 4,202 %

Rogante: Dott.ssa ABBATE Giuseppina

Data: 11/10/2005

N° repertorio: 40609

N° raccolta: 3911

Note: Durata anni 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal 193/01  
Iscritto a Volterra il 27/11/2008  
Reg. gen. 10668 - Reg. part. 2261  
Quota: 100%  
Importo: € 144.172,68  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 72.086,34  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 18/11/2008  
N° repertorio: 110518  
N° raccolta: 87

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Volterra il 17/10/2019  
Reg. gen. 8784 - Reg. part. 6513  
Quota: 100%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, secondo lo strumento urbanistico adottato dal Comune di Pomarance, risulta inquadrato come segue:

- U.T.O.E. di Montecerboli e Larderello;
- Zona B: Insediamenti a carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, secondo lo strumento urbanistico adottato dal Comune di Pomarance, risulta inquadrato come segue:

- U.T.O.E. di Montecerboli e Larderello;
- Zona B: Insediamenti a carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

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

Con comunicazione trasmessa a mezzo PEC del 21 marzo 2021 nonché E-mail del 01 aprile 2021, ho formalizzato al Comune di Pomarance "l'accesso agli atti" relativi all'immobile posto in Pomarance loc. Montecerboli Via Giacomo Matteotti 47.

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pomarance, nel rispetto delle limitazioni imposte dalla pandemia COVID19, in data 29 aprile 2021 ha prodotto copia dei seguenti titoli autorizzativi:

PRATICA n. 1159/1976

Concessione edilizia

Oggetto: costruzione edificio per civile abitazione in Montecerboli Via Matteotti

Intestatario: [REDACTED] e [REDACTED]

Tecnico: Arch. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Data rilascio: 15/07/1976

PRATICA n. 95/1980

Concessione per la esecuzione di opere n. 44

Oggetto: varianti in corso d'opera al fabbricato di cui all Licenza Edilizia n. 1159 del 15/07/1976

Intestatario: [REDACTED] e [REDACTED]

Tecnico: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Data rilascio: 10/07/1980

### 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.

Il raffronto degli elaborati di progetto allegati alla Concessione per la esecuzione di opere n. 44 del 10/07/1980 con quanto potuto rilevare nell'accesso effettuato in data 29/05/2021, da evidenza di alcune difformità che vado di seguito a dettagliare:

- non perfetta corrispondenza degli allineamenti e spessori pareti perimetrali;
- non perfetta corrispondenza dimensionale dei locali;
- non perfetta corrispondenza delle aperture;
- non corrispondenza su alcune destinazioni d'uso dei locali;
- non corretta rappresentazione nel vano scala condominiale;

In assenza di altri titoli autorizzativi che vadano a rettificare le difformità sopra elencate, si ravvede la necessaria di sanare le stesse con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria. Detta pratica, oltre a prendere in esame l'unità immobiliare in esecuzione, dovrà prendere in esame anche le parti comuni condominiali.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47**

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

Con comunicazione trasmessa a mezzo PEC del 21 marzo 2021 nonché E-mail del 01 aprile 2021, ho formalizzato al Comune di Pomarance "l'accesso agli atti" relativi all'immobile posto in Pomarance loc. Montecerboli Via Giacomo Matteotti 47.

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pomarance, nel rispetto delle limitazioni imposte dalla pandemia COVID19, in data 29 aprile 2021 ha prodotto copia dei seguenti titoli autorizzativi:

PRATICA n. 1159/1976

Concessione edilizia

Oggetto: costruzione edificio per civile abitazione in Montecerboli Via Matteotti

Intestatario: [redacted] e [redacted]

Tecnico: [redacted] e [redacted]

Data rilascio: 15/07/1976

PRATICA n. 95/1980

Concessione per la esecuzione di opere n. 44

Oggetto: varianti in corso d'opera al fabbricato di cui all Licenza Edilizia n. 1159 del 15/07/1976

Intestatario: [redacted] e [redacted]

Tecnico: [redacted] e [redacted]

Data rilascio: 10/07/1980

**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.

Il raffronto degli elaborati di progetto allegati alla Concessione per la esecuzione di opere n. 44 del 10/07/1980 con quanto potuto rilevare nell'accesso effettuato in data 29/05/2021, da evidenza di alcune difformità che vado di seguito a dettagliare:

- non perfetta corrispondenza degli allineamenti e spessori pareti perimetrali;
- non perfetta corrispondenza dimensionale dei locali;
- non perfetta corrispondenza delle aperture;

In assenza di altri titoli autorizzativi che vadano a rettificare le difformità sopra elencate, si ravvede la necessaria di sanare le stesse con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria. Detta pratica, oltre a prendere in esame l'unità immobiliare in esecuzione, dovrà prendere in esame anche le parti comuni condominiali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 771,57

Accertato che il "Condominio di Via Matteotti 47-49-51 è amministrato dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], con comunicazione PEC del 08/06/2021 ho formalizzato istanza di produzione degli atti relativi alla gestione condominiale.

In seguito ad un rapporto collaborativo, l'Amministratore ha prodotto i seguenti documenti:

- Esercizio ordinario Condominiale 2020/2021 riferito al periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021 - Bilancio consuntivo dettagliato per conto;
- Esercizio ordinario Condominiale 2020/2021 riferito al periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021 - Consuntivo ripartizione per unità/anagrafica;
- Esercizio straordinario 2018/2021 riferito al periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2021 - Bilancio consuntivo dettagliato per conto;
- Esercizio straordinario 2018/2021 riferito al periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2021 - Consuntivo ripartizione per unità/anagrafica;
- Esercizio ordinario Condominiale 2021/2022 riferito al periodo dal 01/08/2021 al 31/07/2022 - Bilancio preventivo dettagliato per conto;
- Esercizio ordinario Condominiale 2021/2021 riferito al periodo dal 01/08/2021 al 31/07/2022 - Prospetto rate per unità/anagrafica;

Dalla presa visione dei documenti sopra elencati, nonché da un confronto con l'Amministratore di Condominio, per esercizi precedenti risultano pagamenti non evasi per circa € 4823,97.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 47

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali





Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00



Accertato che il "Condominio di Via Matteotti 47-49-51 è amministrato dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], con comunicazione PEC del 08/06/2021 ho formalizzato istanza di produzione degli atti relativi alla gestione condominiale.

In seguito ad un rapporto collaborativo, l'Amministratore ha prodotto i seguenti documenti:

- Esercizio ordinario Condominiale 2020/2021 riferito al periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021 - Bilancio consuntivo dettagliato per conto;
- Esercizio ordinario Condominiale 2020/2021 riferito al periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021 - Consuntivo ripartizione per unità/anagrafica;
- Esercizio straordinario 2018/2021 riferito al periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2021 - Bilancio consuntivo dettagliato per conto;
- Esercizio straordinario 2018/2021 riferito al periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2021 - Consuntivo ripartizione per unità/anagrafica;
- Esercizio ordinario Condominiale 2021/2022 riferito al periodo dal 01/08/2021 al 31/07/2022 - Bilancio preventivo dettagliato per conto;
- Esercizio ordinario Condominiale 2021/2021 riferito al periodo dal 01/08/2021 al 31/07/2022 - Prospetto rate per unità/anagrafica;

Dalla presa visione dei documenti sopra elencati, nonché da un confronto con l'Amministratore di Condominio, per esercizi precedenti risultano pagamenti non evasi per circa € 4823,97.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47  
Unità immobiliare a destinazione residenziale inserita un fabbricato condominiale di maggior consistenza strutturato su 4 livelli, sito nel Comune di Pomarance (PI), frazione Montecerboli, Via Giacomo Matteotti n. 47. Si accede all'appartamento da camminamento e scala esterna condominiale che da via Giacomo Matteotti adduce ad una terrazza di proprietà esclusiva (lastricato solare). L'immobile in esecuzione si articola come segue: - PIANO PRIMO: ampia terrazza, ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, piccolo servizio igienico e balcone; - PIANO SECONDO: tre camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone; il tutto collegato da scala interna. L'immobile è posizionato sul perimetro del centro abitato di Montecerboli a circa 200 ml da una fermata dell'autobus e nel raggio di circa 300 ml.



sono presenti tutti i servizi essenziali (ufficio postale, medico di famiglia, alimentari, edicola etc.). Oltre al garage di proprietà esclusiva di cui al "BENE 2", è presente a circa 300 ml. dall'immobile un parcheggio pubblico gratuito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 605, Sub. 10, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 605, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 101.656,80

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Pomarance;
- Fascia/Zona: Suburbana Larderello, Montecerboli;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2°sem. 2020);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47**

Autorimessa inserita un fabbricato condominiale di maggior consistenza strutturato su 4 livelli, sito nel Comune di Pomarance (PI), frazione Montecerboli, Via Giacomo Matteotti n. 47, L'autorimessa posa al piano seminterrato del fabbricato, vi si accede dal connettivo condominiale tramite scala esterna o da resede esterno. L'area esterna al limite della proprietà condominiale rappresentata catastalmente dal Foglio 139 Particella 763 intestata al Comune di Pomarance, consente l'accesso alla viabilità pubblica di Via della Casa che a sua volta si immette su Via Giacomo Matteotti. L'immobile è posizionato sul perimetro del centro abitato di Montecerboli a circa 200 ml da una fermata dell'autobus e nel raggio di circa 300 ml. sono presenti tutti i servizi essenziali (ufficio postale, medico di famiglia, alimentari, edicola etc.). E' presente a circa 300 ml. dall'immobile un parcheggio pubblico gratuito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 605, Sub. 21, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 605, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 10.070,25

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Pomarance;
- Fascia/Zona: Suburbana Larderello, Montecerboli;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2°sem. 2020);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47	158,64 mq	630,00 €/mq	€ 101.656,80	100,00%	€ 101.656,80
<b>Bene N° 2 -</b> Garage Pomarance (PI) - Via Giacomo Matteotti, 47	23,15 mq	435,00 €/mq	€ 10.070,25	100,00%	€ 10.070,25
Valore di stima:					€ 111.727,05

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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.

Vecchiano, li 26/09/2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Chiappalone Marco

#61905275b90cf3

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it