

TRIBUNALE DI PISA



Perizia del C.T.U. Arch. Giraldi Chiara, nella procedura 7/2019



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bibbona (LI) - VIA DEI CAVALLEGGERI SUD, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1.....	5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA RICCIARELLI N. 43, piano T-3-4.....	6
Bene N° 5 - Garage ubicato a Volterra (PI) - via San Filippo, piano T.....	6
Bene N° 6 - Garage ubicato a Volterra (PI) - Borgo Lisci, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 3.....	16
Titolarità	16
Confini.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18

Stato di occupazione	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 4.....	21
Consistenza	21
Lotto 5.....	21
Consistenza	22
Lotto 6.....	22
Titolarità	22
Confini.....	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Lotto 4	29
Lotto 5	30
Lotto 6	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Lotto 4	32
Lotto 5	33
Lotto 6	33
Schema riassuntivo Procedura 7/2019	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Lotto 5	35
Lotto 6	35



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bibbona (LI) - VIA DEI CAVALLEGGERI SUD, piano 1	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1.....	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Volterra (PI) - Borgo Lisci, piano T	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 22/02/2020, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bibbona (LI) - VIA DEI CAVALLEGGERI SUD, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA RICCIARELLI N. 43, piano T-3-4
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Volterra (PI) - via San Filippo, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Borgo Lisci, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIBBONA (LI) - VIA DEI CAVALLEGGERI SUD, PIANO 1

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Bibbona (LI), loc. Marina di Bibbona, via dei Cavalleggeri sud, piano primo, appartamento n. 106, al quale si accede con scala a comune.

L'appartamento è costituito da ingresso, angolo cottura, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un piccolo balcone su cui si affaccia una camera, un'ampia terrazza nel fronte su cui si affaccia il soggiorno e una camera.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1

Appartamento di maggior fabbricato posto al piano primo. Si accede da via della Cernaia tramite vano scala con ascensore comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio e terrazza, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio. Tutti i vani hanno accesso da un corridoio che divide in due l'appartamento. Annesso all'immobile un vano cantina nel piano seminterrato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - BORGO LISCI N. 33 SALINE DI VOLTERRA, PIANO T-S1

Immobile sito in Saline di Volterra (PI), via Borgolisci n. 30, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188, part. 495 sub. 3 graffato 4 rendita 958,54, categoria A/2. L'immobile, al piano terra di una villa bifamiliare, è costituito da un'ampia zona giorno, composta da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo e studio, oltre due camere da letto, disimpegno e due bagni nella zona notte. Alla proprietà si aggiunge un ripostiglio sito al piano seminterrato e un locale autorimessa posto nel resede esclusivo di proprietà di 445 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA RICCIARELLI N. 43, PIANO T-3-4

Si tratta di una casa a torre tipica di Volterra situate in pieno centro storica in uno degli assi principali della città. Si accede dal via Ricciarelli con portoncino che immette in un ampio vano scala. Da questo vi è l'accesso tramite un corridoio/disimpegno alla cantina di forma trapezoidale. Al piano terzo si accede all'appartamento costituito da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, sala, camera matrimoniale e camera singola. Dalla camera singola tramite scala interna si accede al sottotetto un vano unico utilizzato come ripostiglio. Dalla cucina si accede tramite scala interna ad un'altra porzione di sottotetto praticabile articolata in due vani molto luminosi.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA SAN FILIPPO, PIANO T

Non è stato possibile visionare il bene internamente poichè il sig. [REDACTED] al momento del sopralluogo era sprovvisto della chiave. Si trova al piano terra di edificio storico in pieno centro storico. L'accesso avviene da portone ligneo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - BORGO LISCI, PIANO T

Garage annesso all'abitazione situato nel resede del fabbricato, in prossimità del vertice nord della particella 72 con ingresso rivolto ad ovest.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bibbona (LI) - VIA DEI CAVALLEGGIERI SUD, piano 1**

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato/a a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,02 mq	69,81 mq	1,00	69,81 mq	2,71 m	I
Terrazza	13,68 mq	13,68 mq	0,45	6,16 mq	0,00 m	
Terrazza	1,53 mq	1,53 mq	0,45	0,69 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1983 al 01/01/1992	██████████ proprietà per 10/60 ██████████ proprietà per 10/60 ██████████ proprietà per 10/60 ██████████ usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 56, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,39 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/12/2003	██████████ proprietà per 10/60 ██████████ proprietà per 10/60 ██████████ proprietà per 10/60 ██████████ usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 56, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 01/12/2003 al 27/02/2004	██████████ nuda proprietà per 10/60 ██████████ nuda proprietà per 10/60 ██████████ nuda proprietà per 10/60 ██████████ nuda proprietà ██████████ usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 56, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 27/02/2004 al 03/03/2005	██████████ proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 56, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 03/03/2005 al 12/05/2020	██████████ proprietà per 1/2 comunione di beni ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 comunione di beni	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 56, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 516,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	56	14		A2	3	5 VANI	76 mq	516,46 €	1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2005 al 13/05/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcone Francesco	03/03/2005	50394	17262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] da atto di compravendita trascritto il 21.03.2005 al n. 1621 part. contro [REDACTED]

Con tale atto si trasferisce nello stato di fatto e di diritto il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il medesimo fa parte, pari complessivamente alla quota di comproprietà del 30,76/10.000:

- sull'unità adibita a portineria, distinta al numero interno 25, nella planimetria inserita nel regolamento di condominio, posta al piano terreno del maggior fabbricato individuato dalla sigla C1

nella suddetta planimetria, distinta al catasto fabbricati al foglio 39, part. 267 sub. 13, sulle parti e spazi comuni sia del maggior fabbricato sia del complesso residenziale di cui compravenduto costituisce porzione, come da tali ritenuti dalla vigente normativa in materia di condominio negli edifici, fra cui, senza derogare dalla generalità, sulle aree scoperte, sulla piscina, sulle scale e sui ballatori.

lo aveva acquistato da , con atto di compravendita Trascritto il 11.03.2004 al n. 1705 part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 12/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 05/11/2018

Reg. gen. 8609 - Reg. part. 1287

Importo: € 1.500.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 750.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: POLESELLO GLEN

Data: 02/11/2018

N° repertorio: 6741

N° raccolta: 4885

Note: è in qualità di debitore non datore

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 21/11/2018

Reg. gen. 8996 - Reg. part. 1350

Importo: € 456.600,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 456.516,93

Rogante: CLAUDIO ALESSE

Data: 25/05/2018

N° repertorio: 11930

N° raccolta: 2018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 27/11/2018

Reg. gen. 9183 - Reg. part. 1378

Importo: € 22.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.787,26

Rogante: GIUSEPPE DONATO CASTIGLIONE

Data: 10/05/2018

N° repertorio: 2568

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 04/02/2019
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 134
Importo: € 100.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Data: 06/02/2018
N° repertorio: 399
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 25/02/2019
Reg. gen. 1531 - Reg. part. 226
Importo: € 73.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.097,79
Data: 10/02/2018
N° repertorio: 158
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 25/02/2019
Reg. gen. 1530 - Reg. part. 225
Importo: € 27.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.527,02
Data: 27/07/2018
N° repertorio: 728
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/05/2019
Reg. gen. 39 - Reg. part. 5
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.911,36
Data: 30/10/2018
N° repertorio: 766
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **concordato preventivo**
Trascritto a Volterra il 16/04/2020
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1850
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile. L'appartamento facente parte di un Piano di Lottizzazione per la costruzione di "Edificio residenziale turistico denominato C2" approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 3007 del 05.06.1973, è stato realizzato con permesso a costruire n. 62/1/C2 del 25.05.1974. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile il 15.07.1976.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico. Scaldabagno per acqua calda e piano cottura ad induzione.

Nessun certificato relativo agli impianti è stato rinvenuto nel fascicolo della pratica visionata presso il Comune di Bibbona.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con [REDACTED] vano scala condominiale, via della Cernaia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	145,92 mq	1,00	145,92 mq	3,35 m	I
Cantina	6,80 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	3,08 m	S
Totale superficie convenzionale:				147,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	██████████ ██████████ proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 320, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 1,71 Piano 1-S1
Dal 01/05/1992 al 25/08/1997	██████████ ██████████ proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 320, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 991,60
Dal 25/08/1997 al 03/07/2014	██████████ ██████████ proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 320, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 929,62 Piano 1-S1
Dal 03/07/2014 al 15/10/2018	██████████ ██████████ proprietà per 1/2 ██████████ ██████████ proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 320, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 929,62 Piano 1-S1
Dal 15/10/2018 al 12/05/2020	██████████ ██████████ proprietà per 1/2 ██████████ ██████████ proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 320, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 867,65 Piano 1-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	320	5	2	A2	2	7 VANI	148 mq	867,65 €	1-S1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile costruito intorno al 1930 ha struttura portante in muratura. I pavimenti sono originari. Gli infissi in legno e vetro, le pareti interne intonacate e tinteggiate in alcuni vani, in altri (salotto e camere) ricoperte di tessuto. L'altezza interna è di 3,35 m nell'appartamento e di 3,08 m in cantina. La facciata esterna è intonacata e tinteggiata con una balza in bugnato nella parte inferiore e intorno alle finestre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è la residenza della sig.ra [REDACTED] comproprietaria e madre del sig. [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2015 al 13/05/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/2014	4746	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Firenze	11/05/2015	15600	11558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

TRASCRIZIONE N. 31911 part. del 05.11.2018: accettazione tacita di eredità, Notaio Plesello Glen di Volterra (PI) a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FIRENZE aggiornate al 12/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Firenze il 05/11/2018
Reg. gen. 45371 - Reg. part. 8146
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: POLESELLO GLEN
Data: 02/11/2018
N° repertorio: 6741
N° raccolta: 4885
Note: [REDACTED] è in qualità di terzo datore di ipoteca [REDACTED] è in qualità di debitore non datore
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 22/11/2018
Reg. gen. 48199 - Reg. part. 8659
Importo: € 456.600,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 456.516,93
Data: 23/05/2018
N° repertorio: 11930
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 25/01/2019
Reg. gen. 3156 - Reg. part. 445
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.911,36
Data: 30/10/2018
N° repertorio: 766
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 20/03/2019
Reg. gen. 11252 - Reg. part. 1745
Importo: € 73.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.097,79

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 10/02/2018

N° repertorio: 158

N° raccolta: 2018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Firenze il 20/03/2019

Reg. gen. 11253 - Reg. part. 1746

Importo: € 27.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.527,02

Data: 27/07/2018

N° repertorio: 728

N° raccolta: 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it*Trascrizioni*

- **denuncia di successione**

Trascritto a Firenze il 11/05/2015

Reg. gen. 15600 - Reg. part. 11558

Note: La successione è a favore di [REDACTED] (nata a [REDACTED] e di [REDACTED] (nato a [REDACTED]), contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

- **accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Firenze il 05/11/2018

Reg. gen. 45370 - Reg. part. 31911

Note: L'accettazione tacita di eredità è a favore di [REDACTED] (nata a [REDACTED] e di [REDACTED] (nato a [REDACTED]), contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

- **decreto di ammissione a concordato**

Trascritto a Firenze il 13/05/2020

Reg. gen. 15685 - Reg. part. 10911

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è stato edificato intorno agli anni '30 del secolo scorso e presenta una struttura in muratura portante.

Tutte le pratiche che il Comune di Firenze mi ha inviato per pec (a causa delle disposizioni per Covid non è possibile accedere agli uffici per prendere visione delle pratiche) sono relative all'appartamento adiacente a quello oggetto del concordato, e mai in nessun elaborato si fa riferimento all'appartamento in oggetto.

Fa eccezione la Licenza n. 2513 del 19.06.1974 con cui è stato realizzato l'ascensore nel vano scala del fabbricato.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta essere stato frazionato in modo irregolare, ovvero: due stanze dell'appartamento in oggetto (proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]) sono state accorpate all'appartamento adiacente di proprietà della sig.ra [REDACTED] (dove risiede il nipote [REDACTED]). Per poter effettuare una simile operazione (che va a diminuire la superficie di proprietà di [REDACTED]) occorre un atto in cui [REDACTED] e [REDACTED] cedevano i due vani a favore della sola [REDACTED]. Inoltre in seguito all'atto regolarmente trascritto doveva essere presentata una pratica in comune, ufficio edilizia privata, in cui veniva descritto lo stato dei luoghi prima e dopo l'atto per entrambi gli appartamenti. In comune vi sono solo pratiche relative all'appartamento della sig.ra [REDACTED] (che pertanto qui non riportiamo non essendo oggetto della procedura) dove risiede il nipote [REDACTED] e dove non si fa riferimento al trasferimento di vani da una unità immobiliare all'altra, ma solo a lavori di manutenzione interna dell'unità abitativa relativi alla demolizione e ricostruzione di una parete (quella che mette in comunicazione le due stanze e disimpegno dell'altro appartamento ma non viene sottolineato che in tale operazione si trasferisce superficie utile da un'unità immobiliare all'altra). Non se ne fa menzione neppure nella relazione tecnica.

Inoltre con l'art. 26 ai sensi della legge 47/85 presentato il 03.02.1988 (in cui non vi è planimetria allegata) sembrerebbe che l'appartamento attualmente di proprietà di [REDACTED] (dove vive [REDACTED]) sia stato unito all'appartamento attualmente di proprietà per 1/2 di [REDACTED]. Purtroppo al momento non è possibile avere un appuntamento in catasto per prendere visione dei cartacei poichè i posti sono già tutti prenotati. Rimango pertanto a disposizione per integrare questa ricerca a Settembre, quando spero la situazione degli appuntamenti si sbloccherà.

Pertanto alla luce dei fatti l'immobile così come è non è vendibile.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con: proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] via Borgo Lisci, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,49 mq	154,92 mq	1,00	154,92 mq	3,47 m	T
Cantina	13,35 mq	16,38 mq	0,20	3,28 mq	1,95 m	I
Giardino	445,21 mq	445,21 mq	0,18	80,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				238,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[redacted] piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 0,77 Piano T-S1 Graffato si
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[redacted] piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 991,60 Piano T-S1 Graffato si
Dal 01/01/1994 al 18/05/1996	[redacted] piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si
Dal 18/05/1996 al 01/09/2011	[redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si
Dal 01/09/2011 al 09/11/2015	[redacted] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 495, Sub. 3

	proprietà per 1/2	Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 12/05/2020	proprietà per 1/2 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 495, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si

La particella 90 sub. 2 risulta graffata alla 495.

Dal 2011 la particella 90 viene soppressa e costituita la particella 495 sub. 3 graffato al sub. 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	495	3		A2	3	8 VANI	189 mq	958,54 €	T-S1	SI
	188	495	4		A2		8 VANI	189 mq	958,54 €	T-S1	SI

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è la residenza del debitore e di sua moglie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 12/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a VOLTERRA il 09/09/2009
Reg. gen. 7074 - Reg. part. 1415
Importo: € 596.728,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 299.364,00
Percentuale interessi: 1,77 %
Rogante: MARCONE FRANCESCO
Data: 03/09/2009
N° repertorio: 57686
N° raccolta: 21404

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 05/11/2018
Reg. gen. 8609 - Reg. part. 1287
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: POLESELLO GLEN
Data: 02/11/2018
N° repertorio: 6741
N° raccolta: 4885
Note: [REDACTED] è in qualità di debitore non datore
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 21/11/2018
Reg. gen. 8996 - Reg. part. 1350
Importo: € 456.600,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 456.516,93
Data: 25/05/2018
N° repertorio: 11930
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/11/2018
Reg. gen. 9183 - Reg. part. 1378
Importo: € 22.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.787,26
Data: 10/05/2018
N° repertorio: 2568
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 04/02/2019
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 134
Importo: € 100.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Data: 06/02/2018
N° repertorio: 399
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trento il 25/02/2019
Reg. gen. 1531 - Reg. part. 226
Importo: € 73.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 49.097,79

Data: 10/02/2018

N° repertorio: 158

N° raccolta: 2018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trento il 25/02/2019

Reg. gen. 1530 - Reg. part. 225

Importo: € 27.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.527,02

Data: 27/07/2018

N° repertorio: 728

N° raccolta: 2018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 03/05/2019

Reg. gen. 39 - Reg. part. 5

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.911,36

Data: 30/10/2018

N° repertorio: 766

N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 15/04/2019

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2414

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **concordato preventivo**

Trascritto a Volterra il 16/04/2020

Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1850

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenza di costruzione n. 723 del 13.12.1963 realizzazione di scala esterna sul retro per accedere all'appartamento al piano superiore; pratica edilizia n. 458 del 15.10.1963 suddivisione del fabbricato in due appartamenti con ingresso indipendente
- pratica edilizia n. 455 del 20.12.1963 costruzione autorimessa; Licenza di costruzione n. 726 del 20.12.1963.
- Prot. n. 9819 del 06.07.1978 rifacimento facciata.
- DIA n. 318 del 13.06.1996 realizzazione locale pranzo-soggiorno, la realizzazione di un locale camera-studio e di un bagno.

- DIA n. 1016 del 29.06.1999 pavimentazione cortile in battuto e cemento
- DIA n. 1858 del 24.04.2002 lavori di manutenzione straordinaria del muro di contenimento di porzione di resede.
- CILA n. 1621 del 30.04.2018 per ripassatura manto di copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA RICCIARELLI N. 43, piano T-3-4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,95 mq	118,47 mq	1,00	118,47 mq	3,28 m	3
Cantina	17,73 mq	21,70 mq	0,20	4,34 mq	3,00 m	T
Soffitta	37,17 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	2,90 m	4
Totale superficie convenzionale:				137,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Volterra (PI) - via San Filippo, piano T

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato/a a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato/a a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Borgo Lisci, piano T

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato/a a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], via Borgo Lisci, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,08 mq	20,31 mq	1,00	20,31 mq	2,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,31 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[redacted] piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 0,77 Piano T-S1 Graffato si
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[redacted] piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 991,60 Piano T-S1 Graffato si
Dal 01/01/1994 al 18/05/1996	[redacted] piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si
Dal 18/05/1996 al 01/09/2011	[redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 90, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si
Dal 01/09/2011 al 09/11/2015	[redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 495, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 12/05/2020	[redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 495, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 958,54 Piano T-S1 Graffato si

La particella 90 sub. 2 risulta graffata alla 495.

Dal 2011 la particella 90 viene soppressa e costituita la particella 495 sub. 3 graffata al sub. 4.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	495	3		A2	3	8 VANI	189 mq	958,54 €	T-S1	
	188	495	4		A2		8 VANI	189 mq	958,54 €	T-S1	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si eleva per l'altezza di un solo piano con muratura di mattoni pieni a una testa poggianti su fondazioni in calcestruzzo. Il pavimento è in cotto su massetto continuo di cemento. La copertura è in travetti di calcestruzzo armato prefabbricati a distanza di 25 cm sui quali appoggiano tavelline e manto in tegole marsigliesi in pendenza. Esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato. L'infisso è una basculante in alluminio verniciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come garage/ripostiglio dal sig. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 12/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a VOLTERRA il 09/09/2009
 Reg. gen. 7074 - Reg. part. 1415
 Importo: € 596.728,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 299.364,00
 Percentuale interessi: 1,77 %
 Rogante: MARCONE FRANCESCO
 Data: 03/09/2009
 N° repertorio: 57686
 N° raccolta: 21404

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 05/11/2018

Reg. gen. 8609 - Reg. part. 1287

Importo: € 1.500.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 750.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: POLESELLO GLEN

Data: 02/11/2018

N° repertorio: 6741

N° raccolta: 4885

Note: [REDACTED] è in qualità di debitore non datore

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 21/11/2018

Reg. gen. 8996 - Reg. part. 1350

Importo: € 456.600,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 456.516,93

Data: 25/05/2018

N° repertorio: 11930

N° raccolta: 2018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 27/11/2018

Reg. gen. 9183 - Reg. part. 1378

Importo: € 22.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 12.787,26

Data: 10/05/2018

N° repertorio: 2568

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bologna il 04/02/2019

Reg. gen. 1027 - Reg. part. 134

Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 06/02/2018

N° repertorio: 399

N° raccolta: 2018

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trento il 25/02/2019

Reg. gen. 1531 - Reg. part. 226

Importo: € 73.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 49.097,79

Data: 10/02/2018

N° repertorio: 158

N° raccolta: 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trento il 25/02/2019
Reg. gen. 1530 - Reg. part. 225
Importo: € 27.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 13.527,02
Data: 27/07/2018
N° repertorio: 728
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 03/05/2019
Reg. gen. 39 - Reg. part. 5
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 65.911,36
Data: 30/10/2018
N° repertorio: 766
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 15/04/2019
Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2414
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **concordato preventivo**
Trascritto a Volterra il 16/04/2020
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1850
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenza di costruzione n. 723 del 13.12.1963 realizzazione di scala esterna sul retro per accedere all'appartamento al piano superiore; pratica edilizia n. 458 del 15.10.1963 suddivisione del fabbricato in due appartamenti con ingresso indipendente
- pratica edilizia n. 455 del 20.12.1963 costruzione autorimessa; Licenza di costruzione n. 726 del 20.12.1963.
- Prot. n. 9819 del 06.07.1978 rifacimento facciata.
- CILA n. 1621 del 30.04.2018 per ripassatura manto di copertura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bibbona (LI) - VIA DEI CAVALLEGGERI SUD, piano 1.
Unità immobiliare ubicata nel Comune di Bibbona (LI), loc. Marina di Bibbona, via dei Cavalleggeri sud, piano primo, appartamento n. 106, al quale si accede con scala a comune. L'appartamento è costituito da ingresso, angolo cottura, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un piccolo balcone su cui si affaccia una camera, un'ampia terrazza nel fronte su cui si affaccia il soggiorno e una camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 56, Sub. 14, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Quanto alla valutazione dell'immobile interessato si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie lorda tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità abitativa, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, essendo avvenute compravendite di beni con le caratteristiche del bene nella stessa zona, ho considerato gli stessi valori e quelli pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Livorno che indicano per Abitazioni civili con stato di conservazione normali un prezzo che va dagli 2.100,00 euro/mq ai 2750,00 euro/mq. Visto lo stato di conservazione e tenuto conto della conformità dello stato dei luoghi ai permessi rilasciati ritengo che il prezzo più giusto sia quello di 2750,00 euro/mq.

Il valore dell'unità immobiliare si arrotonda a 210.000,00 euro, essendo la proprietà del 50% il valore della quota è di 105.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bibbona (LI) - VIA DEI CAVALLEGGERI SUD, piano 1	76,66 mq	2.750,00 €/mq	€ 210.000,00	50,00%	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1
Appartamento di maggior fabbricato posto al piano primo. Si accede da via della Cernaia tramite vano scala con ascensore comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio e terrazza, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio. Tutti i vani hanno accesso da un corridoio che divide in due l'appartamento. Annesso all'immobile un vano cantina nel piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 320, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 220.000,00

Quanto alla valutazione dell'immobile interessato si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella

zona a metro quadro di superficie lorda tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità abitativa, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, essendo avvenute compravendite di beni con le caratteristiche del bene nella stessa zona, ho considerato gli stessi valori e quelli pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Firenze che indicano per Abitazioni civili con stato di conservazione normali un prezzo che va dagli 2.500,00 euro/mq ai 2950,00 euro/mq. Vista la tipologia di alto pregio dell'immobile storico in cui è collocato il bene, tenendo conto della difficoltà del mercato immobiliare di questo periodo, lo stato di conservazione ritengo che il prezzo più giusto sia quello di 3000,00 euro/mq.

Il valore dell'unità immobiliare si arrotonda a 440.000,00 euro, essendo la proprietà del 50% il valore della quota è di 220.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Firenze (FI) - VIA DELLA CERNAIA N. 55, piano 1-S1	147,92 mq	3.000,00 €/mq	€ 440.000,00	50,00%	€ 220.000,00
				Valore di stima:	€ 220.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1

Immobile sito in Saline di Volterra (PI), via Borgolisci n. 30, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188, part. 495 sub. 3 graffato 4 rendita 958,54, categoria A/2. L'immobile, al piano terra di una villa bifamiliare, è costituito da un'ampia zona giorno, composta da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo e studio, oltre due camere da letto, disimpegno e due bagni nella zona notte. Alla proprietà si aggiunge un ripostiglio sito al piano seminterrato e un locale autorimessa posto nel resede esclusivo di proprietà di 445 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 495, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI - Fg. 188, Part. 495, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 175.000,00

Quanto alla valutazione dell'immobile interessato si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie lorda tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità abitativa, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, essendo avvenute compravendite di beni con le caratteristiche del bene nella stessa zona, ho considerato gli stessi valori e quelli pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Firenze che indicano per Abitazioni civili con stato di conservazione normali un prezzo che va dagli 980,00 euro/mq ai 1.300,00 euro/mq. Visto lo stato di conservazione, la posizione del bene, ritengo che il prezzo più giusto sia quello di 1400,00 euro/mq per quanto concerne l'abitazione (335000,00 euro) e di 720,00 euro per il box (15.000,00 euro).

Pertanto il valore dell'unità immobiliare si arrotonda a 350.000,00 euro, essendo la proprietà del 50% il valore della quota è di 175.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1	238,34 mq	1.400,00 €/mq	€ 350.000,00	50,00%	€ 175.000,00
Valore di stima:					€ 175.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA RICCIARELLI N. 43, piano T-3-4
Si tratta di una casa a torre tipica di Volterra situate in pieno centro storico in uno degli assi principali della città. Si accede dal via Ricciarelli con portoncino che immette in un ampio vano scala. Da questo vi è l'accesso tramite un corridoio/disimpegno alla cantina di forma trapezoidale. Al piano terzo si accede all'appartamento costituito da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, sala, camera matrimoniale e camera singola. Dalla camera singola tramite scala interna si accede al sottotetto un vano unico utilizzato come ripostiglio. Dalla cucina si accede tramite scala interna ad un'altra porzione di sottotetto praticabile articolata in due vani molto luminosi.

Valore di stima del bene: € 270.000,00

Quanto alla valutazione dell'immobile interessato si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie lorda tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità abitativa, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, essendo avvenute compravendite di beni con le caratteristiche del bene nella stessa zona, ho considerato gli stessi valori e quelli pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Firenze che indicano per Abitazioni civili con stato di conservazione normali un prezzo che va dagli 1.400,00 euro/mq ai 1.950,00 euro/mq per le abitazioni civili, e da 890,00 euro/mq a 1.200,00 euro/mq per i box. Vista la tipologia di alto pregio dell'immobile storico in cui è collocato il bene, tenendo conto della difficoltà del mercato immobiliare di questo periodo, lo stato di conservazione ritengo che il prezzo più giusto sia quello di 1.950,00 euro/mq per l'immobile residenziale.

Il valore dell'unità immobiliare si arrotonda a 270.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Volterra (PI) - VIA RICCIARELLI N. 43, piano T-3-4	137,66 mq	1.950,00 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Valore di stima:					€ 270.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Volterra (PI) - via San Filippo, piano T
Non è stato possibile visionare il bene internamente poichè il sig. [REDACTED] al momento del sopralluogo era sprovvisto della chiave. Si trova al piano terra di edificio storico in pieno centro storico. L'accesso avviene da portone ligneo.

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Quanto alla valutazione dell'immobile interessato si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie lorda tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità abitativa, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, essendo avvenute compravendite di beni con le caratteristiche del bene nella stessa zona, ho considerato gli stessi valori e quelli pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Firenze che indicano per Abitazioni civili con stato di conservazione normali un prezzo che va dagli 890,00 euro/mq ai 1.200,00 euro/mq per i box. Vista la tipologia dell'immobile storico in cui è collocato il bene, tenendo conto della difficoltà del mercato immobiliare di questo periodo, lo stato di conservazione ritengo che il prezzo più giusto sia quello di 1.200,00 euro/mq per il box.

Il valore dell'unità immobiliare si arrotonda a 27.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Volterra (PI) - via San Filippo, piano T	23,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 27.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Borgo Lisci, piano T
Garage annesso all'abitazione situato nel resede del fabbricato, in prossimità del vertice nord della particella 72 con ingresso rivolto ad ovest.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 14.623,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Volterra (PI) - Borgo Lisci, piano T	20,31 mq	720,00 €/mq	€ 14.623,20	100,00%	€ 14.600,00
Bene N° 7 - Appartamento Volterra (PI) - BORGO LISCI N. 33 Saline di Volterra, piano T-S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 14.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 15/07/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Arch. Giraldi Chiara

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

