

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giannini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.303,15	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 02/09/2025, il sottoscritto Geom. Giannini Paolo, con studio in Via di Ricorboli, 6R - 50100 - Firenze (FI), email geom.giannini@gmail.com, PEC paolo.giannini@geopec.it, Tel. 055318998, Fax 055 9029915, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via di Castello n.226 (Coord. Geografiche: 43°13'02.8"N 10°48'42.1"E)

Porzione di fabbricato di vecchissima costruzione posto nel comune di Pomarance, frazione Serrazzano, Via Castello n. 226 (al piano seminterrato rispetto al piano della strada comunale denominata "Castello", così composto e suddiviso:

- ingresso adibito a cucinotto, tre vani e w.c.;
- cantina facente parte dell'appartamento di cui sopra, posta al piano seminterrato rispetto alla via di Castello con ingresso direttamente da detta via.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/10/2025.

Custode delle chiavi: IVG Pisa Livorno Grosseto, Via del Brennero, 56123 PISA - PI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via di Castello n.226

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto della procedura esecutiva appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** nato ad **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà, di stato civile libero, come dichiarato nell'atto di acquisto.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, detta via, salvo altri.

La cantina confina con detta via, terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,45 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	S1
Cantina	8,20 mq	12,65 mq	0,20	2,53 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				70,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1983 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 183, Part. 307, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani
Dal 29/06/2006 al 14/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 183, Part. 307, Sub. 6

		Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 VANI Rendita € 165,78 Piano T
Dal 14/03/2007 al 26/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 183, Part. 307, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 165,78 Piano T

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PI0182191 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58953.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	183	307	6		A5	1	3 vani	66 mq	165,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati catastale e dal rilievo diretto sul posto, non sussiste piena corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile pignorato.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta raffigurata come un'unica unità immobiliare comprendente sia la parte abitativa sia un locale adibito a cantina, mentre allo stato attuale i due ambienti risultano fisicamente e funzionalmente separati, con la cantina dotata di accesso autonomo dall'esterno e priva di collegamento diretto con l'abitazione.

Sono state inoltre riscontrate difformità planimetriche e dimensionali rispetto alla planimetria catastale vigente, dovute a:

- lievi variazioni nella distribuzione interna dei vani e delle murature divisorie;
- modifiche che incidono sulla superficie catastale complessiva e, conseguentemente, sulla rendita catastale attribuita.

Per il ripristino della corrispondenza tra catasto e stato reale si renderebbe necessario procedere a un aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, finalizzato a:

- scorporare l'attuale subalterno in due unità distinte (abitazione e cantina), con attribuzione di nuovi subalterni;
- aggiornare la planimetria in coerenza con lo stato di fatto rilevato;
- determinare la nuova rendita catastale in funzione della consistenza e della diversa destinazione d'uso dei locali.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e la cantina risultano in pessimo stato di conservazione sia per la facciata esterna che per gli interni, così come gli impianti che risultano obsoleti; risultano necessari interventi di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né risulta avere parti comuni con altri, come definite per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in parola è porzione di un fabbricato di vecchissima costruzione ubicato in comune di Pomarance (PI) in loc. Serrazzano, che presenta struttura in muratura mista e tetto a falde con elementi in cotto. L'unità in parola, a cui si accede dal civico 226 di via Castello si compone di ingresso adibito a cucinotto, tre locali oltre servizio igienico e locale ad uso cantina con accesso dalla suddetta via.

La porzione immobiliare in parola, presenta altezza media pari a circa 2,76 mt per l'appartamento e altezza massima pari a 2,25 mt per il locale cantina.

Le facciate esterne sono in parte ad intonaco tinte in pessime condizioni per la porzione afferente all'appartamento di che trattasi, ed in parte in muratura a faccia vista per la cantina.

L'appartamento presenta pareti intonacate e tinte in pessimo stato conservativo, con presenza di infiltrazioni di umidità e cretti diffusi; sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres, graniglia e similari in pessimo stato conservativo.

Il servizio igienico è dotato di vaso wc, bidet, vasca e lavabo e si presenta in pessime condizioni di conservazione.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, si segnala la presenza di impianto elettrico sottotraccia impianto idrico e termico con termosifoni in alluminio e boiler elettrico per ACS. Gli impianti risultano obsoleti. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre hanno vetro singolo e sono in pessimo stato conservativo, così come le persiane esterne. Il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro.

La cantina compatibilmente con la vetustà della medesima risulta in pessime condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'esito del sopralluogo effettuato in data 7 ottobre 2025, l'immobile pignorato risulta non abitato.

I locali si presentano privi di segni di stabile dimora; non sono stati rinvenuti effetti personali o utenze attive riconducibili all'esecutato o ad altri soggetti.

Dalle informazioni assunte e dalle verifiche documentali non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1983 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2006 al 14/03/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dot. Sabrina CASAROSA	14/03/2007	16301	5307
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	23/03/2007		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Volterra il 23/03/2007
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 720
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Casarosa Sabrina
Data: 14/03/2007
N° repertorio: 16302
N° raccolta: 5308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 23/07/2010
Reg. gen. 6423 - Reg. part. 3951
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Volterra il 25/07/2025

Reg. gen. 6791 - Reg. part. 5094

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti:

- per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T);

- per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00 (tassa ipotecaria: codice tributo T93T).

Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pomarance (PI) ricade in UTOE di Serrazzano - Zona B - Insediamenti a carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (art. 7.2. NTA del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pomarance). Sono consentiti sull'immobile di che trattasi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Demolizione Edilizia (comma 6 art. 7.2 NTA).

La porzione immobiliare in parola non risulta essere bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione reperita presso l'archivio comunale risultano acquisite due autorizzazioni edilizie rilasciate tra il 1954 e il 1970 (n. 26/1954 e n. 34/1970), riferite ad interventi di modesta entità (realizzazione di fossa biologica e allaccio alla fognatura comunale).

La mappa catastale di impianto, datata 1939, evidenzia la presenza del fabbricato in configurazione pressoché analoga a quella attuale. Pertanto, l'edificio deve considerarsi antecedente al 1° settembre 1942, data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942, e quindi ante '42, cioè antecedente all'obbligo di titolo abilitativo edilizio per la costruzione originaria.

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

- 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.

All'esito del sopralluogo esperito e dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto, le quali tuttavia non derivano da trasformazioni successive ma da una rappresentazione grafica approssimativa del periodo, e si traducono in lievi scostamenti dimensionali che comportano un modesto aumento volumetrico, comunque sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, previa verifica di doppia conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di Castello n.226
Porzione di fabbricato di vecchissima costruzione posto nel comune di Pomarance, frazione Serrazzano, Via Castello n. 226 (al piano seminterrato rispetto al piano della strada comunale denominata "Castello", così composto e suddiviso: - ingresso adibito a cucinotto, tre vani e w.c.; - cantina facente parte dell'appartamento di cui sopra, posta al piano seminterrato rispetto alla via di Castello con



ingresso direttamente da detta via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 307, Sub. 6, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 63.477,00

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione medi, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, con data di stipula prossima a quella di stima, tuttavia la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:

-Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2024;

-Borsino Immobiliare riferito a mese di ottobre 2025;

-Agenzie Immobiliari di zona, riferimenti e valutazioni attuali.

Valori reperiti:

-Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: PISA, Comune: POMARANCE Anno: 2024, secondo Semestre;

Zona OMI R1/Extraurbana/ZONA COLLINARE

tipologia prevalente: abitazioni civili

ABITAZIONI CIVILI - Stato conservativo: normale da €. 810,00 a €. 1.100,00 – superficie Lorda

-Borsino Immobiliare

Quotazioni di zona: Ottobre 2025, Comune di POMARANCE

Quotazioni: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo Euro 601,00/mq

Valore medio Euro 701,00/mq

Valore massimo Euro 801,00/mq

-Agenzie immobiliari locali

Quotazioni ad attualità (giugno-luglio 2025), Comune di San Miniato (PI)

Tipologia: Appartamenti per civile abitazione

Stato conservazione: medio

Valori di vendita: Min. 700,00 – Max. 1.000,00

A margine di tutto quanto sopra esposto, si indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro 900,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomarance (PI) - Via di Castello n.226	70,53 mq	900,00 €/mq	€ 63.477,00	100,00%	€ 63.477,00
				Valore di stima:	€ 63.477,00

Valore di stima: € 63.477,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25000,00	€
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 28.303,15

Al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessario presentare apposita istanza di Accertamento e/o Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi degli artt. 134 e 135 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità con le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale e con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pomarance, fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili.

L'acquirente del singolo lotto dovrà farsi carico delle spese necessarie per la presentazione della suddetta istanza, le quali saranno da detrarre dal valore di mercato del bene oggetto di trasferimento.

Il rilascio della conformità in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata in misura variabile tra € 1.000,00 ed € 5.164,00, con eventuale ulteriore richiesta di contributi commisurati alla natura e consistenza dell'abuso.

A tali somme si aggiungono i diritti e gli oneri di segreteria, nonché i compensi professionali per le prestazioni tecniche necessarie.

In merito alla tipologia di procedura da attivare, si precisa quanto segue:

- nel caso di difformità sostanziali (ad esempio ampliamenti non autorizzati, modifiche di prospetto, aumenti di superficie o volume), sarà necessario ricorrere all'Accertamento di Conformità (art. 134 L.R.T. 65/2014 - art. 36 D.P.R. 380/2001), subordinato alla verifica della doppia conformità;

- nel caso di difformità non sostanziali, di natura formale o documentale (es. imprecisioni grafiche, errori planimetrici o irregolarità catastali), sarà sufficiente presentare istanza per l'Attestazione di Conformità (art. 135 L.R.T. 65/2014), che richiede la sola conformità allo strumento urbanistico vigente.

Si ritiene pertanto che il valore di mercato sopra determinato debba essere abbattuto della somma prudenzialmente indicata pari a € 7.000,00, relativa agli oneri previsti per riportare l'immobile oggetto della procedura esecutiva alla conformità urbanistica ed edilizia.

Inoltre, considerato il pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, con impianti obsoleti, finiture deteriorate e necessità di interventi di ristrutturazione generale, si stima opportuno prevedere un ulteriore abbattimento pari a € 25.000,00, importo prudenzialmente indicato a copertura dei costi di ripristino

funzionale e impiantistico.

Tenuto altresì conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di immobile) e delle altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.

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.

Firenze, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giannini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - racc.AR inizio oper. peritali (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 6 Foto - fotografie (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - atto Notaio Rosselli 02.10.2000 rep 20651 racc. 6392 (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ N° 10 Altri allegati - AdE Richiesta verifica esistenza contratti locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbali oo.pp.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via di Castello n.226

Porzione di fabbricato di vecchissima costruzione posto nel comune di Pomarance, frazione Serrazzano, Via Castello n. 226 (al piano seminterrato rispetto al piano della strada comunale denominata "Castello", così composto e suddiviso: - ingresso adibito a cucinotto, tre vani e w.c.; - cantina facente parte dell'appartamento di cui sopra, posta al piano seminterrato rispetto alla via di Castello con ingresso direttamente da detta via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 307, Sub. 6, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura esecutiva secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pomarance (PI) ricade in UTOE di Serrazzano - Zona B - Insediamenti a carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (art. 7.2. NTA del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pomarance). Sono consentiti sull'immobile di che trattasi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Demolizione Edilizia (comma 6 art. 7.2 NTA). La porzione immobiliare in parola non risulta essere bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 28.303,15



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.303,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomarance (PI) - Via di Castello n.226		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 307, Sub. 6, Categoria A5	Superficie	70,53 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e la cantina risultano in pessimo stato di conservazione sia per la facciata esterna che per gli interni, così come gli impianti che risultano obsoleti; risultano necessari interventi di ristrutturazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di vecchissima costruzione posto nel comune di Pomarance, frazione Serrazzano, Via Castello n. 226 (al piano seminterrato rispetto al piano della strada comunale denominata "Castello", così composto e suddiviso: - ingresso adibito a cucinotto, tre vani e w.c.; - cantina facente parte dell'appartamento di cui sopra, posta al piano seminterrato rispetto alla via di Castello con ingresso direttamente da detta via.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Volterra il 23/03/2007

Reg. gen. 2956 - Reg. part. 720

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Casarosa Sabrina

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 16302

N° raccolta: 5308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Volterra il 23/07/2010

Reg. gen. 6423 - Reg. part. 3951

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura