# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2017 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

*Codice fiscale:* [redacted]

contro

[redacted]

*Codice fiscale:* [redacted]

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171444a0f53f97aad0dab1fa



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

# SOMMARIO


Incarico ..... 4
Premessa ..... 4
Descrizione ..... 4
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo ..... 4
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo ..... 4
Lotto 1 ..... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 5
Titolarità ..... 5
Confini ..... 6
Consistenza ..... 6
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 7
Patti ..... 7
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 8
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 10
Vincoli od oneri condominiali ..... 10
Lotto 2 ..... 11
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 11
Titolarità ..... 11
Confini ..... 11
Consistenza ..... 11
Cronistoria Dati Catastali ..... 12
Dati Catastali ..... 12
Precisazioni ..... 12
Patti ..... 12
Stato conservativo ..... 12
Parti Comuni ..... 12




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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171444a0f53f97aad0dab1fa

Servitù, censo, livello, usi civici ..... 13
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 13
Stato di occupazione ..... 14
Provenienze Ventennali ..... 14
Formalità pregiudizievoli ..... 14
Normativa urbanistica ..... 15
Regolarità edilizia ..... 15
Vincoli od oneri condominiali ..... 16
Stima / Formazione lotti ..... 16
**Lotto 1** ..... 16
**Lotto 2** ..... 17
Riepilogo bando d'asta ..... 20
**Lotto 1** ..... 20
**Lotto 2** ..... 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 321/2017 del R.G.E. ..... 22
**Lotto 1** ..... 22
**Lotto 2** ..... 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 24
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo ..... 24
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo ..... 24



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24465171 44a0f53f97aad0dab1fa

## INCARICO

All'udienza del 26/03/2018, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_itri@live.it, PEC riccardo.itri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2018 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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI N. 20 PIANO PRIMO

piccolo appartamento, sito al piano primo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. 2,78 circa, è composta da:
-ingresso, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni;
-disimpegno con gradini interni;
-vano cucina;
-vano camera;
-servizio igienico esterno, h. 2,20 circa, il quale si raggiunge tramite pianerottolo a comune esterno;
-locale cantina h. 1,60 mt. circa, il quale si raggiunge da pianerottolo a comune esterno;
detto piccolo appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T.
-P.1°-P.2°, libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su vari livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato.
La zona urbanistica e zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa.
in prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge si pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI N. 20 PIANO TERRA-PIANO SECONDO



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53197aad0dab1fa

appartamento, sito al piano terra e secondo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. circa 2,72 cucina-h. circa 2,51 camere, è composta da:
P.2°:
-ingresso e vano scala interno, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno P.1°, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni;
-disimpegno;
-vano cucina;
-due vani camera;
-servizio igienico h. 2,51 circa, a cui si accede dal vano cucina;
P.T.:
-locale cantina h. 3,10 mt. circa, il quale si raggiunge dal piano terra, da via Mascagni;
detto appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T.
-P.1°-P.2°, libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su diversi livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato.
La zona urbanistica è zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa.
In prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge sia pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione prevista dall'art. ex 567 c.p.c. c. 2, risulta completa, ovvero la relazione notarile ipocatastale, e una nota di trascrizione.

## TITOLARITÀ

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

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



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb244851714a0f53f97aad0dab1fa

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

il piccolo appartamento P.1°, confina con:via Mascagni tramite gradinata da via Mascagni; pianerottolo a comune; proprietà [redacted], s.s.a.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 49,00 mq | 57,00 mq | 0,20 | 11,40 mq | 278,00 m | 1° |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 11,40 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 11,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'abitazione ha una altezza di 2,78 mt. circa;
il servizio igienico ha una altezza di 2,20 mt. circa;
la cantina ha una altezza di 1,60 mt. circa (elemento non stimabile);

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

per la cronistoria catastale, vedere la certificazione storica catastale allegata quale documento n. 2.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53f97aad0dab1fa

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 41 | 461 | 4 | | A4 | 1 | 2,5 vani | 49 mq | 80,05 | 1° | 464 sub 1<br>465 sub 1 |

## PRECISAZIONI

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà.
Attualmente l'immobile non è abitato, ne dall'esecutato, ne da altre persone.
Disabitato.

## PATTI

l'immobile ad oggi, risulta disabitato.
Non risultano contratti di locazione in essere.
Sono stati controllati gli atti del procedimento, e la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione dell'immobile, appartamento P.1°, risulta essere in stato di conservazione mediocre, il bagno esterno, in cattivo stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile periziato, non risulta essere inserito in un contesto condominiale, ha in comune parti di fabbricato, ad altre parti di immobile di cui ne fa parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non esistono servitù, ne censi, ne livelli, e ne usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto, appartamento P.1°, fa parte di più ampio fabbricato di remota costruzione di tre piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, risulta così costruito:
fondazioni:
a sacco, in pietra e conglomerato di malta;
esposizione: sud-est;
altezza interna utile: vani appartamento h. 2,78 mt. circa, servizio igienico esterno h. 2,20 mt. circa, cantina: h. 1,60 mt. circa;
struttura portante verticale:
in pietra predominante, e mattoni, con malta;
solai di interpiano:
in travi e travicelli di legno, con mezzane in cotto, ammorsati alla muratura portante verticale;
copertura:



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53f97aad0dab1fa

struttura a capanna ed ad una falda, con travi e travicelli in legno, e mezzane in cotto, ammorsate alla struttura portante verticale;
manto di copertura:
alla toscana, in coppi ed embrici di cotto, gronda e pluviali: semicircolare e circolare, in lamiera;
pareti esterne ed interne:
esterne: in pietra e parte mattoni a faccia vista, interne: in pietra a faccia vista, e in parte intonacate, in fase di manutenzione;
pavimentazione interna:
al rustico, in mattoni e/o similare;
infissi esterni ed interni:
infissi esterni: appartamento P.1°: portoncino in legno ingresso a due ante, finestre in legno e vetro ad una/due ante, porta ingresso servizio igienico P.T.: in legno a due ante, finestra in legno e vetro ad una anta, porta ingresso cantina P.1°:in legno ad una anta, finestrina in legno e vetro;
infissi interni: appartamento P.1°: porta in legno non standard;
scale interne appartamento P.1°: in pietra serena/confalina e/o cardoso, corrimano in ferro;
appartamento P.1°:
impianto idrico: dal civico acquedotto, acqua calda e fredda nel vano cucina, nel servizio igienico non accesso;
impianto termico:attualmente non presente, presente stufa e/o camino;
impianto elettrico: in sottotraccia 220 v, presente nei vani punti presa e punti accensione e luce, impianto tv, quadro elettrico;
impianto smaltimento liquami: pozzetti acque reflue e pozzo, sotto la strada parallela a via Mascagni;
servizio igienico P.1°: non accesso, in ristrutturazione;
cantina P.T.:
pareti esterne: in pietra e mattoni faccia vista;
pareti interne: intonacate e a faccia vista;
impianto elettrico: punto luce;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non occupato.
Disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53f97aad0dab1fa

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'appartamento P.1° oggetto di perizia, e stato acquistato dall'esecutato, [redacted] tramite atto di compravendita del 07.07.2003, rogato Notaio Marcone Francesco, in Pomarance (PI), rep. n. 47087. la provenienza ventennale, è allegata quale documento n. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Volterra aggiornate al 18/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria per €.120.000,00** derivante da mutuo fondiario per €.60.000,00
  Iscritto a Volterra il 17/12/2005
  Reg. gen. 11205 - Reg. part. 2875
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 60.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria: comune di castelnuovo val di cecina: fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2

*Trascrizioni*

- **Atto cautelare Tribunale di Pisa, Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Volterra il 07/12/2017
  Reg. gen. 9421 - Reg. part. 6629
  Quota: 1000/1000
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria e da pignoramento immobiliare sono: comune di castelnuovo val di cecina: fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2

*Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171444a0f53f97aad0dab1fa

beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria e da pignoramento immobiliare sono:
comune di castelnuovo val di cecina:
fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1.
fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2

## NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato a civile abitazione, cui fa parte l'appartamento P.1° periziato, è stato realizzato in epoca remota, anteriore al 1945 data di asseverazione per i centri storici, nel nostro caso fa parte di un tessuto edilizio di impianto medioevale risalente al 1400 d.c., pertanto si può ritenere urbanisticamente conforme nella forma e nelle dimensioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un punto di vista della regolarità edilizia, da verificare, eventuali modifiche interne, rispetto allo stato originario, da sanare eventualmente con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65 del 10.11.2014, ed eventuali s.m.i.

*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.

Non sono stati trovati permessi edilizi, riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli od oneri condominiali.



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171444a0f53f97aad0dab1fa

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione prevista dall'art. ex 567 c.p.c. c. 2, risulta completa, ovvero la relazione notarile ipocatastale, e una nota di trascrizione.

### TITOLARITÀ

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

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

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### CONFINI

l'appartamento P.T.-P.2°, confina con:via Mascagni tramite gradinata da via Mascagni; pianerottolo a comune; proprietà [redacted], p.zza del popolo, s.s.a.

### CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 64,00 mq | 71,00 mq | 0,20 | 14,20 mq | 272,00 m | T-1° |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 14,20 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 14,20 mq | | |



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53f97aad0dab1fa

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'abitazione P.2°, ha una altezza di: cucina h. 2,72 mt. circa, le due camere h. 2,51 circa, il servizio igienico h. 2,51 circa;
la cantina ha una altezza di 3,10 mt. circa;

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

per la cronistoria catastale, vedere la certificazione storica catastale allegata quale documento n. 2.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 41 | 461 | 5 | | A4 | 2 | 2,5 vani | 64 mq | 131,95 | T-2° | 471 sub 2<br>472 sub 2 |

## PRECISAZIONI

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà.
Attualmente l'immobile non è abitato, ne dall'esecutato, ne da altre persone.
Disabitato.

## PATTI

l'immobile ad oggi, risulta disabitato.
Non risultano contratti di locazione in essere.
Sono stati controllati gli atti del procedimento, e la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione dell'immobile, appartamento P.2°, risulta essere in stato di conservazione mediocre, la cantina P.T. in stato di conservazione mediocre.

## PARTI COMUNI



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24465171144a0f53f97aad0dab1fa

L'immobile periziato, non risulta essere inserito in un contesto condominiale, ha in comune parti di fabbricato, ad altre parti di immobile di cui ne fa parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non esistono servitù, ne censi, ne livelli, e ne usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto, appartamento P.T-P.2°, fa parte di più ampio fabbricato di remota costruzione di tre piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, risulta così costruito:
fondazioni:
a sacco, in pietra e conglomerato di malta;
esposizione: sud-est;
altezza interna utile: vani appartamento h. 2,72-2,51 mt. circa, servizio igienico h. 2,51 mt. circa, cantina: h. 3,10 mt. circa;
struttura portante verticale:
in pietra predominante, e mattoni, con malta;
solai di interpiano:
in travi e travicelli di legno, con mezzane in cotto, ammorsati alla muratura portante verticale;
copertura:
struttura a capanna ed ad una falda, con travi e travicelli in legno, e mezzane in cotto, ammorsate alla struttura portante verticale;
manto di copertura:
alla toscana, in coppi ed embrici di cotto, gronda e pluviali: semicircolare e circolare, in lamiera;
pareti esterne ed interne:
esterne: in pietra e parte mattoni a faccia vista, interne: in pietra a faccia vista, e in parte intonacate, in fase di manutenzione;
pavimentazione interna:
al rustico, in mattoni e/o similare;
infissi esterni ed interni:
infissi esterni: appartamento P.2°: portoncino in legno al P.1° ingresso a due ante, finestre in legno e vetro ad una/due ante, porta ingresso servizio igienico P.T.: in legno a due ante, finestra in legno e vetro ad una anta, porta ingresso cantina P.T°:in legno ad una anta, finestrina in legno e vetro;
infissi interni: appartamento P.2°: porte in legno non standard;
scale interne appartamento P.1°-P.2°: in pietra serena/confalina e/o cardoso, corrimano in ferro;
appartamento P.2°:
impianto idrico: dal civico acquedotto, acqua calda e fredda nel vano cucina, e nel servizio igienico;
impianto termico:attualmente non presente, presente stufa e/o camino;
impianto elettrico: in sottotraccia 220 v, presente nei vani punti presa e punti accensione e luce, impianto tv, quadro elettrico;
impianto smaltimento liquami: pozzetti acque reflue e pozzo, sotto la strada parallela a via Mascagni;
servizio igienico P.2°: con pistrelle gres porcellanato e sanitari;
cantina P.T.:
pareti esterne: in pietra e mattoni faccia vista;
pareti interne: intonacate e a faccia vista;
impianto elettrico: punto luce;



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non occupato.
Disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'appartamento P.1° oggetto di perizia, e stato acquistato dall'esecutato, [redacted], tramite atto di compravendita del 07.07.2003, rogato Notaio Marcone Francesco, in Pomarance (PI), rep. n. 47087.
La provenienza ventennale è allegata quale documento n. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Volterra aggiornate al 18/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria per €. 120.000,00** derivante da mutuo fondiario per €.60.000,00
  Iscritto a Volterra il 17/12/2005
  Reg. gen. 11205 - Reg. part. 2875
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 60.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria: comune di castelnuovo val di cecina: fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53f97aad0dab1fa

*Trascrizioni*

- **Atto cautelare Tribunale di Pisa, Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Volterra il 07/12/2017
  Reg. gen. 9421 - Reg. part. 6629
  Quota: 1000/1000
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria e da pignoramento immobiliare sono: comune di castelnuovo val di cecina: fg. 41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2.

*Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria e da pignoramento immobiliare sono:
comune di castelnuovo val di cecina:
fg. 41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1.
fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2.

## NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato a civile abitazione, cui fa parte l'appartamento P.T.-P.2° periziato, è stato realizzato in epoca remota, anteriore al 1945 data di asseverazione per i centri storici, nel nostro caso fa parte di un tessuto edilizio di impianto medioevale risalente al 1400 d.c., pertanto si può ritenere urbanisticamente conforme nella forma e nelle dimensioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un punto di vista della regolarità edilizia, da verificare, eventuali modifiche interne, rispetto allo stato originario, da sanare eventualmente con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65 del 10.11.2014, ed eventuali s.m.i.



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2446517144a0f53f97aad0dab1fa

*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.

Non sono stati trovati permessi edilizi, riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli od oneri condominiali.

## 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.
Viste le caratteristiche e la distribuzione architettonica dei due beni immobili periziati, sono stati formati due lotti.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo
piccolo appartamento, sito al piano primo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. 2,78 circa, è composta da: -ingresso, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni; -disimpegno con gradini interni; -vano cucina; -vano camera; -servizio igienico esterno, h. 2,20 circa, il quale si raggiunge tramite pianerottolo a comune esterno; -locale cantina h. 1,60 mt.



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2446517144a0f53f97aad0dab1fa

circa, il quale si raggiunge da pianerottolo a comune esterno; detto piccolo appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T. -P.1°-P.2°,libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su vari livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato. La zona urbanistica e zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa. in prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge si pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 461, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 464 sub 1 465 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.300,00
Per il metodo di stima viene usato il metodo di stima di tipo comparativo per beni simili, in questo caso siamo in un contesto particolare, in quanto l'immobile stimato, è parte di un fabbricato inserito in un contesto edilizio ed urbanistico, quale un borgo medioevale di discrete dimensioni, tutto pedonale, molto caratteristico;
quindi a favore una location esclusiva e di valore storico e architettonico, a sfavore lo stato conservativo non proprio eccellente, in quanto l'appartamento al piano primo è in uno stato conservativo generale mediocre, il bagno al piano primo -distaccato dall'appartamento-, con accesso dal pianerottolo esterno, in uno stato di cattiva conservazione, la cantina annessa, al P.1°, con accesso sempre dal suddetto pianerottolo esterno è di una altezza al di sotto degli standard minimi per un suo utilizzo corretto, quindi necessitante di una ristrutturazione edilizia importante e conservativa; detto questo è stato considerato l'orientamento, la posizione, lo stato di conservazione (detto), la potenzialità architettonica e urbanistica, la vicinanza a mezzi pubblici e servizi, confrontando per quanto possibile i valori dell'O.M.I., e le compravendite locali per beni simili e con simili caratteristiche.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo | 11,40 mq | 900,00 €/mq | € 51.300,00 | 100,00 | € 51.300,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 51.300,00 |

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

appartamento, sito al piano terra e secondo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. circa 2,72 cucina-h. circa 2,51 camere, è composta da: P.2°: -ingresso e vano scala interno, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno P.1°, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni; -disimpegno; -vano cucina; -due vani camera; -servizio igienico h. 2,51 circa, a cui si accede dal vano cucina; P.T.: -locale cantina h. 3,10 mt. circa, il quale si raggiunge dal piano terra, da via Mascagni; detto appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T. -P.1°-P.2°,libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su diversi livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato. La zona urbanistica è zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa. In prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge sia pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 461, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 471 sub 2 472 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.450,00
Per il metodo di stima viene usato il metodo di stima di tipo comparativo per beni simili, in questo caso siamo in un contesto particolare, in quanto l'immobile stimato, è parte di un fabbricato inserito in un contesto edilizio ed urbanistico, quale un borgo medioevale di discrete dimensioni, tutto pedonale, molto caratteristico;
quindi a favore una location esclusiva e di valore storico e architettonico, a sfavore lo stato conservativo non proprio eccellente, in quanto l'appartamento al piano secondo è in uno stato conservativo generale mediocre, così come la cantina al P.T.;
detto questo è stato considerato l'orientamento, la posizione, lo stato di conservazione (detto), la potenzialità architettonica e urbanistica, la vicinanza a mezzi pubblici e servizi, confrontando per quanto possibile i valori dell'O.M.I., e le compravendite locali per beni simili e con simili caratteristiche.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 2** - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo | 14,20 mq | 950,00 €/mq | € 51.300,00 | 100,00 | € 67.450,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 67.450,00 |



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb24485171144a0f53f97aad0dab1fa

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontedera, li 10/10/2018

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

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo
piccolo appartamento, sito al piano primo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. 2,78 circa, è composta da: -ingresso, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni; -disimpegno con gradini interni; -vano cucina; -vano camera; -servizio igienico esterno, h. 2,20 circa, il quale si raggiunge tramite pianerottolo a comune esterno; -locale cantina h. 1,60 mt. circa, il quale si raggiunge da pianerottolo a comune esterno; detto piccolo appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T. -P.1°-P.2°,libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su vari livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato. La zona urbanistica e zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa. in prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge si pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 461, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 464 sub 1 465 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato a civile abitazione, cui fa parte l'appartamento P.1° periziato, è stato realizzato in epoca remota, anteriore al 1945 data di asseverazione per i centri storici, nel nostro caso fa parte di un tessuto edilizio di impianto medioevale risalente al 1400 d.c., pertanto si può ritenere urbanisticamente conforme nella forma e nelle dimensioni.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo
appartamento, sito al piano terra e secondo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. circa 2,72 cucina-h. circa 2,51 camere, è composta da: P.2°: -ingresso e vano scala interno, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno P.1°, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni; -disimpegno; -vano cucina; -due vani camera; -servizio igienico h. 2,51 circa, a cui si accede dal vano cucina; P.T.: -locale cantina h. 3,10 mt. circa, il quale si raggiunge dal piano terra, da via Mascagni; detto appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T. -P.1°-P.2°,libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su diversi livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato. La zona urbanistica è zona storica "A", con vincolo



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa. In prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge sia pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 461, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 471 sub 2 472 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato a civile abitazione, cui fa parte l'appartamento P.T.-P.2° periziato, è stato realizzato in epoca remota, anteriore al 1945 data di asseverazione per i centri storici, nel nostro caso fa parte di un tessuto edilizio di impianto medioevale risalente al 1400 d.c., pertanto si può ritenere urbanisticamente conforme nella forma e nelle dimensioni.



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 321/2017 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano primo | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 461, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 464 sub 1 465 sub 1 | **Superficie** | 11,40 mq |
| **Stato conservativo:** | lo stato di conservazione dell'immobile, appartamento P.1°, risulta essere in stato di conservazione mediocre, il bagno esterno, in cattivo stato di conservazione. | | |
| **Descrizione:** | piccolo appartamento, sito al piano primo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. 2,78 circa, è composta da: -ingresso, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni; -disimpegno con gradini interni; -vano cucina; -vano camera; -servizio igienico esterno, h. 2,20 circa, il quale si raggiunge tramite pianerottolo a comune esterno; -locale cantina h. 1,60 mt. circa, il quale si raggiunge da pianerottolo a comune esterno; detto piccolo appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T. -P.1°-P.2°,libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su vari livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato. La zona urbanistica e zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa. in prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge si pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | SI | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |

## LOTTO 2

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via Mascagni n. 20 piano terra-piano secondo | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 461, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 471 sub 2 472 sub 2 | **Superficie** | 14,20 mq |
| **Stato conservativo:** | lo stato di conservazione dell'immobile, appartamento P.2°, risulta essere in stato di conservazione mediocre, la cantina P.T. in stato di conservazione mediocre. | | |
| **Descrizione:** | appartamento, sito al piano terra e secondo, di maggior fabbricato a civile abitazione di tre livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°, libero su tre lati, esso, h. circa 2,72 cucina-h. circa 2,51 camere, è composta da: P.2°: - | | |



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

| | |
|---|---|
| | ingresso e vano scala interno, a cui si arriva tramite pianerottolo a comune esterno P.1°, tramite gradinata pedonale, da via Mascagni; -disimpegno; -vano cucina; -due vani camera; -servizio igienico h. 2,51 circa, a cui si accede dal vano cucina; P.T.: -locale cantina h. 3,10 mt. circa, il quale si raggiunge dal piano terra, da via Mascagni; detto appartamento, è inserito in maggior fabbricato di tre livelli fuori terra: P.T. -P.1°-P.2°,libero su tre lati, e facente parte del borgo medioevale del Comune di Castelnuovo val di Cecina, borgo medioevale di discrete dimensioni urbanistiche, a forma di chiocciola, che si percorre pedonalmente, su diversi livelli, con percorsi formati da piccole strade, rampe, e gradinate, esso è corredato da una chiesa, e nella sua sommità da un piccolo castello con torre, esso è in gran parte destinato ad abitazione, a parte nella zona media e superiore di vari esercizi commerciali, esso è in buona parte abitato. La zona urbanistica è zona storica "A", con vincolo architettonico e paesaggistico della Soprintendenza Architettonica di Pisa. In prossimità del borgo medioevale, nei suoi accessi di porta fiorentina, e porta romana, vi sono parcheggi, e aree a giardino, da porta fiorentina si raggiunge sia pedonalmente, che meccanicamente il centro del paese di Castelnuovo val di Cecina, da porta romana solo pedonalmente. Nel centro del paese vi sono tutti i servizi quali: commerciali, terziari, turistici, finanziari, amministrativi, ricettivi, trasporti, ecc. |
| **Vendita soggetta a IVA:** | SI |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI |
| **Stato di occupazione:** | Libero |

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI N. 20 PIANO PRIMO

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria per €. 120.000,00** derivante da mutuo fondiario per €.60.000,00
  Iscritto a Volterra il 17/12/2005
  Reg. gen. 11205 - Reg. part. 2875
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 60.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria: comune di castelnuovo val di cecina: fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2

***Trascrizioni***

- **Atto cautelare Tribunale di Pisa, Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Volterra il 07/12/2017
  Reg. gen. 9421 - Reg. part. 6629
  Quota: 1000/1000
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria e da pignoramento immobiliare sono: comune di castelnuovo val di cecina: fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2

### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VIA MASCAGNI N. 20 PIANO TERRA-PIANO SECONDO

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria per €. 120.000,00** derivante da mutuo fondiario per €.60.000,00
  Iscritto a Volterra il 17/12/2005
  Reg. gen. 11205 - Reg. part. 2875
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 60.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria: comune di castelnuovo val di



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa

cecina: fg.41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2

***Trascrizioni***

- **Atto cautelare Tribunale di Pisa, Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Volterra il 07/12/2017
  Reg. gen. 9421 - Reg. part. 6629
  Quota: 1000/1000
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Note: beni immobili gravati da iscrizione ipotecaria volontaria e da pignoramento immobiliare sono: comune di castelnuovo val di cecina: fg. 41, part. 461, sub. 4, cat. A/4, cons. 2,5 vani, graffato part. 464 sub.1 e part. 465 sub. 1. fg. 41 part. 461, sub. 5, cat. A/4, cons. 3,5 vani, graffato part. 471 sub. 2 e part. 472 sub. 2.



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

Firmato Da: ITRI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dcb2448517144a0f53f97aad0dab1fa