

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cei David, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.....	24

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	26



All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Geom. Cei David, con studio in Via Confina Fucecchio, 3 - 56029 - Santa Croce sull'Arno (PI), email geometra.davidcei@yahoo.it, PEC david.cei@geopec.it, Tel. 329 2298053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°39'55,1736";10°42'5,8212")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T (Coord. Geografiche: 43°39'55,1736";10°42'5,8212")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Appartamento "terra tetto" per civile abitazione, dislocato su due piani, terra e primo, facente parte di più ampio fabbricato del tipo "a schiera", inserito nella lottizzazione denominata "Il Poggio", a cui si accede attraverso passo pedonale e carrabile dalla via Raffaello Sanzio, attraverso strada privata condominiale. L'unità immobiliare è composta al proprio interno al piano terra, da soggiorno, pranzo cucina e bagno ed al piano primo raggiungibile con scale interne da n. 3 camere oltre bagno con antibagno e terrazza posta sul lato ovest, oltre resede esclusivo posto sul fronte e sul retro dell'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Garage pertinenziale del bene di cui al punto n. 1, composto al proprio interno da unico vano ad uso garage con accesso attraverso resede esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

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

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

L'appartamento confina con strada privata condominiale, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, S.S.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Il garage confina con il bene di cui al punto n. 1 su più lati, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,70 m	T-1
Loggia	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	
Resede esclusivo	110,00 mq	110,00 mq	0,15	16,50 mq	0,00 m	
Terrazza	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				159,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,50 mq	20,00 mq	0,6	12,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2005 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 653, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T-1
Dal 18/05/2006 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 653, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 156 mq Rendita € 505,09 Piano T-1

Il titolare dei diritti catastali corrisponde a quello dei diritti reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2005 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 653, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T-1
Dal 18/05/2006 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 653, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 156 mq Rendita € 505,09 Piano T-1

Il titolare dei diritti catastali corrisponde a quello dei diritti reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	653	4		A2	3	6	156 mq	505,09 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo congiunto con il custode, ho potuto verificare che non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ed in particolare la zona giorno rappresentata nella planimetria come unico vano è in realtà composta da due vani uno adibito a cucina pranzo ed uno a soggiorno. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria edilizia da depositare al Comune di Montopoli in Val D'Arno entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione così come previsto dalla normativa vigente (art. 40 L. 47/85).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	653	4		A2	3	6	156 mq	505,09 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo congiunto con il custode, ho potuto verificare che non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ed in particolare la zona giorno rappresentata nella planimetria come unico vano è in realtà composta da due vani, uno adibito a cucina pranzo ed uno a soggiorno. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria edilizia da depositare al Comune di Montopoli in Val D'Arno entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione così come previsto dalla normativa vigente (art. 40 L. 47/85).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile dell'esecutato presso il Comune di Pontedera, il quale ha rilasciato solo il certificato di residenza dal quale si evince che l'esecutato è residente in tale comune in via Solferino n. 47, località La Rotta.

Per altre informazioni raccolte presso terzi, si può presumere che l'esecutato sia di stato civile celibe.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile dell'esecutato presso il Comune di Pontedera, il quale ha rilasciato solo il certificato di residenza dal quale si evince che l'esecutato è residente in tale comune in via Solferino n. 47, località La Rotta.

Per altre informazioni raccolte presso terzi, si può presumere che l'esecutato sia di stato civile celibe.

PATTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo del 06/11/2024, risultava occupato dalla
e dal figlio in virtù del decreto di assegnazione del Giudice Volontaria
Giurisdizione del 29/12/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo del 06/11/2024, risultava occupato dalla Sig. e dal figlio in virtù del decreto di assegnazione del Giudice Volontaria Giurisdizione del 29/12/2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con la sola eccezione di alcune lesioni presenti sugli intonaci sia interni che esterni, dovuti a probabili fenomeni di assestamento strutturale ed alcune tracce di umidità nel bagno e nel sottoscala del piano terra, che potrebbero essere causate da una rottura di tubazione nel bagno o a problemi di impermeabilizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con la sola eccezione di alcune lesioni presenti sugli intonaci sia interni che esterni, dovuti a probabili fenomeni di assestamento strutturale ed alcune tracce di umidità nel bagno e nel sottoscala del piano terra, che potrebbero essere causate da una rottura di tubazione nel bagno o a problemi di impermeabilizzazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di più ampio fabbricato composto da n. 5 unità abitative del tipo "a schiera" con accesso autonomo attraverso resede esclusivo da strada privata condominiale (sub. 1), su cui grava diritti di passo pedonale e carrabile a favore della particella 652 medesimo foglio di mappa.

Le parti comuni risultano pertanto quelle previste dal codice civile oltre all'unità immobiliare individuata dal subalterno 1 della particella 653 B.C.N.C. a tutti i subalterni.

L'immobile pignorato.....

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di più ampio fabbricato composto da n. 5 unità abitative del tipo "a schiera" con accesso autonomo attraverso resede esclusivo da strada privata condominiale (sub. 1), su cui grava diritti di passo pedonale e carrabile a favore della particella 652 medesimo foglio di mappa.

Le parti comuni risultano pertanto quelle previste dal codice civile oltre all'unità immobiliare individuata dal subalterno 1 della particella 653 B.C.N.C. a tutti i subalterni.

L'immobile pignorato fa parte di più ampio edificio che non risulta costituito in condominio come da comunicazione.....

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Con atto ai rogiti del Notaio Gustavo Cammuso del 17/04/2008, rep. 9220, racc. 7568, trascritto a Livorno il 14/05/2008, part. 4994, è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile, ma non di sosta, a favore della particella 652, gravante sull'unità immobiliare individuata nel foglio 19, particella 653, subalterno 1 (B.C.N.C.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Con atto ai rogiti del Notaio Gustavo Cammuso del 17/04/2008, rep. 9220, racc. 7568, trascritto a Livorno il 14/05/2008, part. 4994, è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile, ma non di sosta, a favore della particella 652, gravante sull'unità immobiliare individuata nel foglio 19, particella 653, subalterno 1 (B.C.N.C.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Le unità immobiliari pignorate sono parte di più ampio fabbricato di recente costruzione articolato su due piani fuori terra oltre ad una porzione seminterrata, costituito da una struttura portante in C.A. con muri di tamponamento in laterizio, in parte intonacata ed in parte in laterizio a vista, solai in latero cemento, manto di copertura in laterizio, infissi con persiane in legno. L'unità immobiliare per abitazione è al proprio interno completamente intonacata e pavimentata in gres porcellanato, i servizi igienici dotati di rivestimento ceramico, le scale interne rivestite in pietra, gli infissi interni in legno. La pavimentazioni esterne sul resede frontale sono in parte in gres ed in parte in masselli di c.l.s autobloccanti, oltre a piccole porzioni di erba, con la presenza di un ulivo ed alcune piante ornamentali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Le unità immobiliari pignorate sono parte di più ampio fabbricato di recente costruzione articolato su due piani fuori terra oltre ad una porzione seminterrata, costituito da una struttura portante in C.A. con muri di tamponamento in laterizio, in parte intonacata ed in parte in laterizio a vista, solai in latero cemento, manto di copertura in laterizio, infissi con persiane in legno. L'unità immobiliare ad uso garage è al proprio interno completamente intonacata e pavimentata in gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo del 06/11/2024, risultava occupato dalla Sig. ...
e dal figlio ... in virtù del decreto di assegnazione del Giudice Volontaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo del 06/11/2024, risultava occupato dalla Sig. ra e dal figlio in virtù del decreto di assegnazione del Giudice Volontaria Giurisdizione del 29/12/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2002 al 16/11/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUSTAVO CAMMUSO	09/12/2002	567	435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	27/12/2002	22510	13366
		Registrazione			
Dal 16/11/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GUSTAVO CAMMUSO	16/11/2006	6854	5561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	15/12/2006	26829	15187
		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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2002 al 16/11/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUSTAVO CAMMUSO	09/12/2002	567	435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	27/12/2002	22510	13366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUSTAVO CAMMUSO	16/11/2006	6854	5561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	15/12/2006	26829	15187
		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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016
Reg. gen. 18974 - Reg. part. 3367
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 149579
N° raccolta: 22600
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LIVORNO il 15/11/2022
Reg. gen. 20737 - Reg. part. 3661
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO CAMMUSO GUSTAVO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a LIVORNO il 16/04/2024

Reg. gen. 6557 - Reg. part. 4688

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due ipoteche volontarie per concessione e rinnovazione di mutua con un costo totale pari ad € 70,00 (€ 35,00 per ogni formalità).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016

Reg. gen. 18974 - Reg. part. 3367

Importo: € 218.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.000,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 149579

N° raccolta: 22600

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LIVORNO il 15/11/2022

Reg. gen. 20737 - Reg. part. 3661

Importo: € 440.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a LIVORNO il 16/04/2024

Reg. gen. 6557 - Reg. part. 4688

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due ipoteche volontarie per concessione e rinnovazione di mutua con un costo totale pari ad € 70,00 (€ 35,00 per ogni formalità).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte è ubicato in zona di saturazione residenziale già zone di espansione di tipo "C" di recente lottizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte è ubicato in zona di saturazione residenziale già zone di espansione di tipo "C" di recente lottizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

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

L'edificio di cui le unità immobiliari pignorate sono parte è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 61/2003 del 30/01/2004 e successiva variante con Concessione Edilizia n. 18/2005 del 03/06/2005, con fine lavori del 03/08/2007, prot.2007/13803.

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.

In fase di sopralluogo congiunto con il custode avvenuto il 06/11/2024 il perito ha riscontrato alcune modeste difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato concesso, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra che andranno sanati entro 120 giorni dal decreto di trasferimento con CILA tardiva e successiva variazione catastale per un costo complessivo stimato pari ad € 2.500,00 comprensivo di sanzione attualmente pari ad € 333,00 oltre diritti di segreteria e diritti catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

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

L'edificio di cui le unità immobiliari pignorate sono parte è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 61/2003 del 30/01/2004 e successiva variante con Concessione Edilizia n. 18/2005 del 03/06/2005, con fine lavori del 03/08/2007, prot.2007/13803.

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.

In fase di sopralluogo congiunto con il custode avvenuto il 06/11/2024 il perito ha riscontrato alcune modeste difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato concesso, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra che andranno sanati entro 120 giorni dal decreto di trasferimento con CILA tardiva e successiva

variazione catastale per un costo complessivo stimato pari ad € 2.500,00 comprensivo di sanzione attualmente pari ad € 333,00 oltre diritti di segreteria e diritti catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato pur avendo parti comuni ai sensi del codice civile, non è costituito in condominio come confermato dai condomini interpellati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato pur avendo parti comuni ai sensi del codice civile, non è costituito in condominio come confermato dai condomini interpellati.

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. Trattandosi di unità immobiliare con relativa pertinenza si procederà alla vendita in unico lotto. Tale vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1 Appartamento "terra tetto" per civile abitazione, dislocato su due piani, terra e primo, facente parte di più ampio fabbricato del tipo "a schiera", inserito nella lottizzazione denominata "Il Poggio", a cui si accede attraverso passo pedonale e carrabile dalla via Raffaello Sanzio, attraverso strada privata condominiale. L'unità immobiliare è composta al proprio interno al piano terra, da soggiorno, pranzo cucina e bagno ed al piano primo raggiungibile con scale interne da n. 3 camere oltre bagno con

antibagno e terrazza posta sul lato ovest, oltre resede esclusivo posto sul fronte e sul retro dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 653, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 243.237,50

Il metodo di stima utilizzato per individuare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è il metodo del confronto diretto con i prezzi di mercato conosciuto come MCA (MARKET COMPARISON APPROCH).

Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite effettuate negli ultimi 12 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti.

In particolare il perito ha analizzato n. 2 compravendite di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nel medesimo segmento di mercato.

Nello specifico sono stati analizzati i seguenti atti:

- Compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Ruta del 06/06/2024, rep. 150.202, rac. 45.905;
- Compravendita ai rogiti Notaio Federico Barone del 18/11/2024, rep. 2.689, rac. 2.280.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T
Garage pertinenziale del bene di cui al punto n. 1, composto al proprio interno da unico vano ad uso garage con accesso attraverso resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 653, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 18.300,00

Il metodo di stima utilizzato per individuare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è il metodo del confronto diretto con i prezzi di mercato conosciuto come MCA (MARKET COMPARISON APPROCH).

Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite effettuate negli ultimi 12 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti.

In particolare il perito ha analizzato n. 2 compravendite di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nel medesimo segmento di mercato.

Nello specifico sono stati analizzati i seguenti atti:

- Compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Ruta del 06/06/2024, rep. 150.202, rac. 45.905;
- Compravendita ai rogiti Notaio Federico Barone del 18/11/2024, rep. 2.689, rac. 2.280.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1	159,50 mq	1.525,00 €/mq	€ 243.237,50	100,00%	€ 243.237,50

Bene N° 2 - Garage Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T	12,00 mq	1.525,00 €/mq	€ 18.300,00	100,00%	€ 18.300,00
Valore di stima:					€ 261.537,50

Valore di stima: € 262.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Mancato periodo di commercializzazione	10,00	%
Mancato rilascio abitabilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 181.000,00

Il metodo di stima utilizzato per individuare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è il metodo del confronto diretto con i prezzi di mercato, meglio conosciuto come MCA (MARKET COMPARISON APPROCH).

Tale metodo di stima conduce ad un valore di mercato arrotondato pari ad € 262.000,00 come risulta dal rapporto valutativo allegato.

Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite effettuate negli ultimi 12 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti.

Il valore di mercato dovrà essere opportunamente decurtato dalle spese di regolarizzazione edilizia e catastale pari ad € 2.500,00, oltre che del 5% in ragione del mancato possesso da parte dell'esecutato dell'immobile, del 10% in ragione del mancato opportuno periodo di commercializzazione e del 15% per la mancata attestazione di abitabilità dovuta a problematiche legate alle fognature mai prese in carico dall'ente gestore, per un valore di stima finale pari ad € 181.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile posto in vendita non è dotato di idonea abitabilità in quanto in fase di presa in carico da parte del Comune di Montopoli in Val D'Arno delle opere di urbanizzazione, sono state prese in carico tutte le opere escluso le fognature in quanto il gestore "Acque" SpA non ha ritenuto conforme la realizzazione di tale infrastruttura.

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.

Santa Croce sull'Arno, li 13/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cei David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ELENCO SUBALTERNI CON ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI
- ✓ N° 16 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - STIMA CON M.C.A.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1
Appartamento "terra tetto" per civile abitazione, dislocato su due piani, terra e primo, facente parte di più ampio fabbricato del tipo "a schiera", inserito nella lottizzazione denominata "Il Poggio", a cui si accede attraverso passo pedonale e carrabile dalla via Raffaello Sanzio, attraverso strada privata condominiale. L'unità immobiliare è composta al proprio interno al piano terra, da soggiorno, pranzo cucina e bagno ed al piano primo raggiungibile con scale interne da n. 3 camere oltre bagno con antibagno e terrazza posta sul lato ovest, oltre resede esclusivo posto sul fronte e sul retro dell'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 653, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte è ubicato in zona di saturazione residenziale già zone di espansione di tipo "C" di recente lottizzazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T
Garage pertinenziale del bene di cui al punto n. 1, composto al proprio interno da unico vano ad uso garage con accesso attraverso resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 653, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte è ubicato in zona di saturazione residenziale già zone di espansione di tipo "C" di recente lottizzazione.

Prezzo base d'asta: € 181.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 653, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	159,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con la sola eccezione di alcune lesioni presenti sugli intonaci sia interni che esterni, dovuti a probabili fenomeni di assestamento strutturale ed alcune tracce di umidità nel bagno e nel sottoscala del piano terra, che potrebbero essere causate da una rottura di tubazione nel bagno o a problemi di impermeabilizzazione.		
Descrizione:	Appartamento "terra tetto" per civile abitazione, dislocato su due piani, terra e primo, facente parte di più ampio fabbricato del tipo "a schiera", inserito nella lottizzazione denominata "Il Poggio", a cui si accede attraverso passo pedonale e carrabile dalla via Raffaello Sanzio, attraverso strada privata condominiale. L'unità immobiliare è composta al proprio interno al piano terra, da soggiorno, pranzo cucina e bagno ed al piano primo raggiungibile con scale interne da n. 3 camere oltre bagno con antibagno e terrazza posta sul lato ovest, oltre resede esclusivo posto sul fronte e sul retro dell'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato alla data del sopralluogo del 06/11/2024, risultava occupato dalla Sig. ra _____ e dal figlio _____ in virtù del decreto di assegnazione del Giudice volontaria Giurisdizione del 29/12/2023.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Raffaello Sanzio, 68, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 653, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con la sola eccezione di alcune lesioni presenti sugli intonaci sia interni che esterni, dovuti a probabili fenomeni di assestamento strutturale ed alcune tracce di umidità nel bagno e nel sottoscala del piano terra, che potrebbero essere causate da una rottura di tubazione nel bagno o a problemi di impermeabilizzazione.		
Descrizione:	Garage pertinenziale del bene di cui al punto n. 1, composto al proprio interno da unico vano ad uso garage con accesso attraverso resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato alla data del sopralluogo del 06/11/2024, risultava occupato dalla ... e dal figlio ... in virtù del decreto di assegnazione del Giudice volontaria Giurisdizione del 29/12/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016
Reg. gen. 18974 - Reg. part. 3367
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 149579
N° raccolta: 22600
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LIVORNO il 15/11/2022
Reg. gen. 20737 - Reg. part. 3661
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO CAMMUSO GUSTAVO
Data: 09/12/2002
N° repertorio: 568

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 16/04/2024
Reg. gen. 6557 - Reg. part. 4688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA RAFFAELLO SANZIO, 68, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016
Reg. gen. 18974 - Reg. part. 3367

Importo: € 218.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.000,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 149579

N° raccolta: 22600

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LIVORNO il 15/11/2022

Reg. gen. 20737 - Reg. part. 3661

Importo: € 440.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: NOTAIO CAMMUSO GUSTAVO

Data: 09/12/2002

N° repertorio: 568

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a LIVORNO il 16/04/2024

Reg. gen. 6557 - Reg. part. 4688

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

Contro **** Omissis ****