

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	10



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	15
Normativa urbanistica.....	16



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2019 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 24/05/2019, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1 (Coord. Geografiche: 43.207525 10.907021)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Piena Proprietà di Appartamento situato al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito.

Fa parte del presente lotto due cantine, sottostanti l'appartamento con accesso da Via San Martino n.23 e n.25.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, camera e bagno.

L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a due locali ad uso cantina per complessivi mq. 24 circa.

Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento e la cantina sottostante (subalterno n.1 che fa parte del bene n.2) risulta pericolante e necessità di una demolizione con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabile il bene.

L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Piena Proprietà di Appartamento in corso di ristrutturazione situato al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito.

Fa parte del presente lotto una cantina (subalterno n.1), con accesso da Via San Martino n.21.

L'unità immobiliare è composta da tre vani con bagno ed un piccolo vano ad uso ripostiglio con altezza media di circa 1,65 ml..

L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a un locale ad uso cantina per complessivi mq. 35 circa.

Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento del bene 2 e l'appartamento sottostante (subalterno n.2 che fa parte del bene n.1) risulta pericolante e necessità di consolidamento con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabili entrambi i beni.

L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Il bene nel suo insieme confina con Vicolo del Plebiscito, con Via san Martino, con la particella n.266 (proprietà **** Omissis ****) e con il subalterno n.5 (proprietà **** Omissis ****), salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Il bene nel suo insieme confina con Vicolo del Plebiscito, con proiezione di Via san Martino, con la particella n.266 (proprietà **** Omissis ****) e con il subalterno n.2 (proprietà **** Omissis ****), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,60 m	terra
Cantina	6,00 mq	10,00 mq	0,45	5,00 mq	1,80 m	seminterrato
Cantina	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,80 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,60 m	primo
Cantina	28,00 mq	34,00 mq	0,45	15,30 mq	2,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				85,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1997 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 144,09 Piano t-s1
Dal 04/04/2007 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 144,09 Piano t-s1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1976 al 20/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 43,38 Piano t
Dal 04/10/1976 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 128,08 Piano 1
Dal 20/08/1987 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26 Superficie catastale 33 mq Rendita € 47,00 Piano t
Dal 04/04/2007 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 1
Dal 04/04/2007 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 268, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 47,00 Piano t

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	268	2		A4	1	4,5	84 mq	144,09 €	t-s1	

Corrispondenza catastale

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per l'altezza della cucina e per la parete fra soggiorno e camera che attualmente risulta demolita. Si precisa infine che la consistenza del bene risulta essere corretta nonostante le difformità.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	268	5		A4	1	4	90 mq	128,08 €	1	
	41	268	1		C2	2	26	33 mq	47 €	t	

Corrispondenza catastale

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

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatta eccezione della sagomatura interna della cantina (subalterno n.1).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene non risultano accettabili, sono presente segni di umidità e il soggiorno e la camera non risultano ultimati e non risulta la parete divisoria fra soggiorno e camera, ed il solaio superiore risulta sostenuto da cristi perchè non agibile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Al momento del sopralluogo il bene risulta in fase di ristrutturazione e le condizioni del bene non sono accettabili, infatti risulta privo di finiture interne, massetti e pavimenti da rifare, intonaci deteriorati, impianti assenti ed infissi sia interni che esterni assenti.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Non risultano parti comuni

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Non risultano parti comuni



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

L'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitu` passive, ne' gode di particolari diritti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

L'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitu` passive, ne' gode di particolari diritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

La struttura dell'edificio risulta in muratura portante mista (pietra e mattoni) con solai in travi, travicelli e mezzane.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gli infissi sono in legno oltre al portoncino d'ingresso di legno.

Si precisa che due camere sono sprovviste di massetto e di pavimento.

Non risulta presente l'impianto di riscaldamento mentre risulta presente l'impianto elettrico e l'impianto di adduzione acqua.

Inoltre il soggiorno e la camere risultano sprovvisti di finiture interne.

Le condizioni complessive del bene non risultano accettabili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

La struttura dell'edificio risulta in muratura portante mista (pietra e mattoni) con solai in travi, travicelli e mezzane.

Il bene risulta privo di finiture interne, massetti e pavimenti da rifare, intonaci deteriorati, impianti assenti e sprovvisto di infissi sia interni che esterni.

Le condizioni complessive del bene non risultano accettabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1997 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	10/11/1999	8427	5354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2007 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pontedera	31/01/1998	20	866
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Luigi Savona	04/04/2007	24658	8404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	16/04/2007	3759/3760	2207/2207
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Massa Marittima	13/04/2007	456	1T



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 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare bartolini	14/10/1976	54250	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	28/10/1976	3383	4330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2007 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Piombino	19/10/1976	1044	99
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Luigi Savona	04/04/2007	24658	8404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	16/04/2007	3759/3760	2207/2207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Massa Marittima	13/04/2007	456	1T
--	--	--	------------	-----	----

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 12/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Volterra il 13/07/2009
Reg. gen. 5561 - Reg. part. 1149
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 08/07/2009
N° repertorio: 32295
N° raccolta: 5688
Note: grava anche sun sub n2
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Atto di riscossione
Iscritto a Volterra il 26/03/2019
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 371
Importo: € 96.912,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.456,42
Note: grava anche sul sub n,2



Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Volterra il 12/04/2019

Reg. gen. 3152 - Reg. part. 2379

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

Contro **** Omissis ****

Note: grva cneh sul sub b2



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 12/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Volterra il 13/07/2009

Reg. gen. 5561 - Reg. part. 1149

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Romoli Roberto

Data: 08/07/2009

N° repertorio: 32295

N° raccolta: 5688

Note: grava anche sun sub n2



- **Ipoteca della riscossione** derivante da Atto di riscossione

Iscritto a Volterra il 26/03/2019

Reg. gen. 2680 - Reg. part. 371

Importo: € 96.912,84

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 48.456,42

Note: grava anche sul sub n,2

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Volterra il 12/04/2019

Reg. gen. 3152 - Reg. part. 2379

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

Contro **** Omissis ****

Note: grva cneh sul sub b2



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

In data 22.05.2008 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008, protocollo n.2579, per manutenzione straordinaria delle facciate, della copertura e dei solai interni.

In data 02.02.2010 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Comunicazione di Fine Lavori con protocollo n.496, inerente la precedente Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

In data 30.6.1986 è stato presentato al Comune di Castelnuovo Val di Cecina tramite raccomandata n.2981, Articolo n.48 Legge 47/1985, per modifiche interne.

In data 22.05.2008 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008, protocollo n.2579, per manutenzione straordinaria delle facciate, della copertura e dei solai interni.

In data 02.02.2010 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Comunicazione di Fine Lavori protocollo n.496, inerente precedente Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

In data 22.05.2008 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008, protocollo n.2579, per manutenzione straordinaria delle facciate, della copertura e dei solai interni.

In data 02.02.2010 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Comunicazione di Fine Lavori con protocollo n.496, inerente la precedente Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici catastali (stato legittimo del bene perchè presso l'archivio del comune non risultano altri grafici inerente l'immobile), consistenti nei seguenti punti:

- Sono stati realizzati degli scalini per l'accesso alla cucina che non risultano nella planimetria catastale;
- L'altezza della cucina risulta 2,75 ml. e non 3,95 ml. come riportato nella planimetria catastale;
- Difformità rilevate nella dimensioni interne (ingresso e bagno)
- La parete di divisoria fra soggiorno e camera risulta demolita;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Castelnuovo Val di Cecina, non risultano depositate richieste a nome dell' esecutato, inerenti tali opere.

Quanto realizzato difformemente deve essere ripristinato e/o sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 3 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.



In data 30.6.1986 è stato presentato al Comune di Castelnuovo Val di Cecina tramite raccomandata n.2981, Articolo n.48 Legge 47/1985, per modifiche interne.

In data 22.05.2008 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008, protocollo n.2579, per manutenzione straordinaria delle facciate, della copertura e dei solai interni.

In data 02.02.2010 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Comunicazione di Fine Lavori protocollo n.496, inerente precedente Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/20

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici urbanistici (grafico presente nell'Art. n.48), consistenti nei seguenti punti:

- Una parte della parete di divisoria fra cucina (secondo il grafico urbanistico) e camera (secondo il grafico urbanistico) risulta demolita;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Castelnuovo Val di Cecina, non risultano depositate richieste a nome dell'esecutato, inerenti tali opere.

Quanto realizzato difformemente deve essere ripristinato e/o sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 3 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.1, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL PLEBISCITO N.2, PIANO S1-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la presente perizia ho provveduto a formare un unico lotto. Pur essendo comodamente divisibili sono stati accorpati nello stesso lotto in quanto versano in pessimo stato conservativo e necessitano di lavori di ristrutturazione congiunti in quanto le opere interessano entrambi i beni senza possibilità di escluderne l'uno dall'altro.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T

Piena Proprietà di Appartamento situato al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito. Fa parte del presente lotto due cantine, sottostanti l'appartamento con accesso da Via San Martino n.23 e n.25. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, camera e bagno. L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a due locali ad uso cantina per complessivi mq. 24 circa. Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento e la cantina sottostante (subalterno n.1 che fa parte del bene n.2) risulta pericolante e necessità di una demolizione con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabile il bene. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.460,00



DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene occorre determinare con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2019) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia. Da questo va dedotto il prezzo per rendere abitabile il bene visto che non può essere venduto separatamente dal bene n.2 perchè per rendere agibili entrambi hanno bisogno di opere di risanamento congiunte.

Il Valore unitario del bene finito secondo le quotazioni immobiliari è pari ad €.900,00 €/mq.

valore complessivo 82,00 mq. x 900,00 €/mq. = 73.800 €.

Le opere essenziali al fine di rendere agibile il bene sono le seguenti:

- consolidamento solaio di calpestio;
- realizzazione impianti (idrico, termico ed elettrico);
- realizzazione intonaci;
- realizzazione di tramezzatura interna;
- infissi;
- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiatura.

che ammonterebbero a circa €. 30.340

Detraendo dal valore dell'immobile finito il costo delle opere, si ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni di manutenzione.

€. 73.800 - €. 30.340 = € 43.460

Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1

Piena Proprietà di Appartamento in corso di ristrutturazione situato al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito. Fa parte del presente lotto una cantina (subalterno n.1), con accesso da Via San Martino n.21. L'unità immobiliare è composta da tre vani con bagno ed un piccolo vano ad uso ripostiglio con altezza media di circa 1,65 ml.. L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a un locale ad uso cantina per complessivi mq. 35 circa. Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento del bene 2 e l'appartamento sottostante (subalterno n.2 che fa parte del bene n.1) risulta pericolante e necessità di consolidamento con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabili entrambi i beni. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 268, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 36.679,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene occorre determinare con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2019) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia. Da questo va dedotto il prezzo per rendere abitabile il bene visto che che non può essere venduto separatamente dal bene n.2 perchè per rendere agibili entrambi hanno bisogno di opere di risanamento congiunte.

Il Valore unitario del bene finito secondo le quotazioni immobiliari è pari ad €.900,00 €/mq.

valore complessivo 85,30 mq. x 900,00 €/mq. = 76.770 €.

Le opere essenziali al fine di rendere agibile il bene sono le seguenti:

- consolidamento solaio di calpestio;
- massetti;
- realizzazione impianti (idrico, termico ed elettrico);
- realizzazione intonaci;
- realizzazione di tramezzatura interna;
- infissi;
- fornitura e posa di soglie e davanzali;
- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiatura.

che ammonterebbero a circa €. 40.091

Detraendo dal valore dell'immobile finito il costo delle opere, si ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni di manutenzione.

€. 76.770 - €. 40.091 = € 36.679

Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-------------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T	82,00 mq	530,00 €/mq	€ 43.460,00	100,00%	€ 43.460,00
Bene N° 2 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1	85,30 mq	430,00 €/mq	€ 36.679,00	100,00%	€ 36.679,00
Valore di stima:					€ 80.139,00

Valore di stima: € 80.139,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	15,00	%

Valore finale di stima: € 65.000,00 (arrotondato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che vista la complessità della perizia e viste le difficoltà a reperire vari documenti e vari informazioni sono state necessarie n. 3 proroghe:

- in data 24.08.2019 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di 60 giorni per completare l'accesso agli immobili e al reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI);

- in data 22.10.2019 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di 60 giorni per il reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI);

- in data 23.12.2019 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di 30 giorni per completare la perizia.

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.

San Giuliano Terme, li 23/01/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panichi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Relazione Ventennale Notarile e Visure Storiche Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche Catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Pignoramento
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T

Piena Proprietà di Appartamento situato al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito. Fa parte del presente lotto due cantine, sottostanti l'appartamento con accesso da Via San Martino n.23 e n.25. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, camera e bagno. L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a due locali ad uso cantina per complessivi mq. 24 circa. Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento e la cantina sottostante (subalterno n.1 che fa parte del bene n.2) risulta pericolante e necessità di una demolizione con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabile il bene. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. In data 22.05.2008 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008, protocollo n.2579, per manutenzione straordinaria delle facciate, della copertura e dei solai interni. In data 02.02.2010 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Comunicazione di Fine Lavori con protocollo n.496, inerente la precedente Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1

Piena Proprietà di Appartamento in corso di ristrutturazione situato al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito. Fa parte del presente lotto una cantina (subalterno n.1), con accesso da Via San Martino n.21. L'unità immobiliare è composta da tre vani con bagno ed un piccolo vano ad uso ripostiglio con altezza media di circa 1,65 ml.. L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a un locale ad uso cantina per complessivi mq. 35 circa. Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento del bene 2 e l'appartamento sottostante (subalterno n.2 che fa parte del bene n.1) risulta pericolante e necessità di consolidamento con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabili entrambi i beni. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 268, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. In data 30.6.1986 è stato presentato al Comune di Castelnuovo Val di Cecina tramite raccomandata n.2981, Articolo n.48 Legge 47/1985, per modifiche interne. In data 22.05.2008 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008, protocollo n.2579, per manutenzione straordinaria delle facciate, della copertura e dei solai interni. In data 02.02.2010 è stata presentata al Comune di Castelnuovo Val di Cecina Comunicazione di Fine Lavori protocollo n.496, inerente precedente Denuncia di Inizio Attività n.30/2008, pratica n.40/2008.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00 (arrotondato)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2019 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.1, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene non risultano accettabili, sono presente segni di umidità e il soggiorno e la camera non risultano ultimati e non risulta la parete divisoria fra soggiorno e camera, ed il solaio superiore risulta sostenuto da cristi perchè non agibile.		
Descrizione:	Piena Proprietà di Appartamento situato al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito. Fa parte del presente lotto due cantine, sottostanti l'appartamento con accesso da Via San Martino n.23 e n.25. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, camera e bagno. L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a due locali ad uso cantina per complessivi mq. 24 circa. Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento e la cantina sottostante (subalterno n.1 che fa parte del bene n.2) risulta pericolante e necessità di una demolizione con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabile il bene. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Vicolo del Plebiscito n.2, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 268, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	85,30 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene risulta in fase di ristrutturazione e le condizioni del bene non sono accettabili, infatti risulta privo di finiture interne, massetti e pavimenti da rifare, intonaci deteriorati, impianti assenti ed infissi sia interni che esterni assenti.		
Descrizione:	Piena Proprietà di Appartamento in corso di ristrutturazione situato al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso da Vicolo del Plebiscito. Fa parte del presente lotto una cantina (subalterno n.1), con accesso da Via San Martino n.21. L'unità immobiliare è composta da tre vani con bagno ed un piccolo vano ad uso ripostiglio con altezza media di circa 1,65 ml.. L'appartamento a una superficie complessiva di mq.70 circa, oltre a un locale ad uso cantina per complessivi mq. 35 circa. Si precisa che il solaio di calpestio tra l'appartamento del bene 2 e l'appartamento sottostante (subalterno n.2 che fa parte del bene n.1) risulta pericolante e necessità di consolidamento con successiva ricostruzione al fine di rendere abitabili entrambi i beni. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 12.12.2019 alla presenza dell'Esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

