

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Punta Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra	4
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato	5
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato .....	7
Confini .....	7
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato .....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3.....	13

<b>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato</b> .....	13
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato</b> .....	14
Precisazioni .....	14
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	14
Parti Comuni .....	15
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	15
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene DA N° 1 N° 4</b> .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra</b> .....	19
Stima / Formazione lotti .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2022 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00</b> .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 17/10/2022, il sottoscritto Ing. Del Punta Alessia, con studio in Via Di Oratoio, 122 - 56121 - Pisa (PI), email [ing.delpunta@gmail.com](mailto:ing.delpunta@gmail.com), PEC [alessia.delpunta@ingpec.eu](mailto:alessia.delpunta@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 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 Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Appartamento per civile abitazione facente parte di condominio di quattro piani fuoriterra, di cui il piano terzo ad uso soffitte e un piano seminterrato adibito a cantine.

L'appartamento è posto al piano terra-rialzato con accesso da vano scala condominiale ed è così composto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera.

Completano la proprietà una soffitta posta nel sottotetto (piano terzo) e accessibile da vano scala condominiale e due locali cantina al piano seminterrato, accessibili anch'essi da vano scala condominiale.

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

### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO 3**

---

Locale soffitta posto al piano terzo, quarto da terra, accessibile da vano scala condominiale.

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

---

Sub 20 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

---

Sub 17 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato



**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Per il regime patrimoniale si riporta quanto dichiarato nell'atto di provenienza: "in virtù del regime patrimoniale della famiglia vigente in Marocco, in separazione dei beni", scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/07/2011 rep. 84544/33047.



**BENE N° 2 - SOFFITTA UBCATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO 3**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per il regime patrimoniale si riporta quanto dichiarato nell'atto di provenienza: "in virtù del regime patrimoniale della famiglia vigente in Marocco, in separazione dei beni", scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/07/2011 rep. 84544/33047.



**BENE N° 3 - CANTINA UBCATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

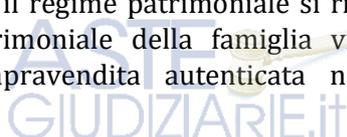
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per il regime patrimoniale si riporta quanto dichiarato nell'atto di provenienza: "in virtù del regime patrimoniale della famiglia vigente in Marocco, in separazione dei beni", scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/07/2011 rep.



84544/33047.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per il regime patrimoniale si riporta quanto dichiarato nell'atto di provenienza: "in virtù del regime patrimoniale della famiglia vigente in Marocco, in separazione dei beni", scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/07/2011 rep. 84544/33047.

**CONFINI**

---

**BENE DA N° 1 N° 4**

---

L'appartamento confina a sud con vano scala condominiale (sub 35) e con appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub 10), a nord, est e ovest con proiezione su via Fucini.

La soffitta confina a ovest con corridoio condominiale, a nord ed est con proiezione su via Fucini, a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 33).

La cantina censita con il sub. 17 confina a ovest con proiezione su via Fucini, a nord ed est con corridoio e vano condominiale (sub 35), a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub 16).

La cantina censita con il sub 20 confina a nord con corridoio condominiale e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub 16), a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 22), a sud con proiezione su via Fucini e a ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 16)

Il tutto salvo se altri.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	3,06 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	19,70 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,50 mq	19,50 mq	0,20	3,90 mq	0,00 m	S1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>3,90 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3,90 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>26/11/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano S1-T-3
Dal <b>26/11/2008</b> al <b>20/10/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 237,70 Piano T
Dal <b>20/10/2009</b> al <b>12/07/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 237,70 Piano T
Dal <b>12/07/2011</b> al <b>20/09/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 237,70 Piano T
Dal <b>20/09/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 237,70 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>16/11/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 237,70 Piano T

I titolari catastali coincidono con i titolari reali.

Precisazioni alla cronistoria:



-26/11/2008: variazione del 26/11/2008 pratica n. PI0281638 in atti dal 26/11/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.18872.1/2008). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 169, particella 234 subalterni: 2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 e 35;  
 -20/10/2009: variazione nel classamento del 20/10/2009 pratica n. PI0203276 in atti dal 20/10/2009 variazione di classamento (n. 16003.1/2009);  
 -20/09/2011: variazione di toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. PI0183534 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta al comune (n.60296.1/2011);  
 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMARANACE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano S1-T-3
Dal 26/11/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 56,81 Piano 3
Dal 20/10/2009 al 12/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 56,81 Piano 3
Dal 12/07/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 56,81 Piano 3
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 56,81 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 56,81 Piano 3

I titolari catastali coincidono con i titolari reali.

Precisazioni alla cronistoria:

-26/11/2008: variazione del 26/11/2008 pratica n. PI0281638 in atti dal 26/11/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.18872.1/2008). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 169, particella 234 subalterni:

2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 e 35;  
 -20/10/2009: variazione nel classamento del 20/10/2009 pratica n. PI0203276 in atti dal 20/10/2009 variazione di classamento (n. 16003.1/2009);  
 -20/09/2011: variazione di toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. PI0183534 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta al comune (n.60296.1/2011);  
 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano S1-T-3
Dal 26/11/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 20 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 22,72 Piano S1
Dal 20/10/2009 al 12/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 20 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 22,72 Piano S1
Dal 12/07/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 20 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 22,72 Piano S1
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 20 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 22,72 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 20 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 11 mq Rendita € 22,72 Piano S1

I titolari catastali coincidono con i titolari reali.

Precisazioni alla cronistoria:

-26/11/2008: variazione del 26/11/2008 pratica n. PI0281638 in atti dal 26/11/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.18872.1/2008). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 169, particella 234 subalterni: 2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 e 35;  
 -20/10/2009: variazione nel classamento del 20/10/2009 pratica n. PI0203276 in atti dal



20/10/2009 variazione di classamento (n. 16003.1/2009);

-20/09/2011: variazione di toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. PI0183534 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta al comune (n.60296.1/2011);

09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.



**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano S1-T-3
Dal 26/11/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 17 Categoria C2 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 39,77 Piano S1
Dal 20/10/2009 al 12/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 17 Categoria C2 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 39,77 Piano S1
Dal 12/07/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 17 Categoria C2 Cl.14 Rendita € 39,77 Piano S1
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 17 Categoria C2 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 39,77 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 169, Part. 234, Sub. 17 Categoria C2 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 22 mq Rendita € 39,77 Piano S1

I titolari catastali coincidono con i titolari reali.

Precisazioni alla cronistoria:

-26/11/2008: variazione del 26/11/2008 pratica n. PI0281638 in atti dal 26/11/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.18872.1/2008). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 169, particella 234 subalterni: 2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 e 35;

-20/10/2009: variazione nel classamento del 20/10/2009 pratica n. PI0203276 in atti dal 20/10/2009 variazione di classamento (n. 16003.1/2009);

-20/09/2011: variazione di toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. PI0183534 in atti dal



20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta al comune (n.60296.1/2011);  
09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	234	9		A4	4	3,5 vani	83 mq	237,7 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	234	34		C2	4	20	23 mq	56,81 €	3	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale.



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	234	20		C2	4	8	11 mq	22,72 €	S1	



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste la corrispondenza catastale.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	234	17		C2	4	14	22 mq	39,77 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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



Sussiste la corrispondenza catastale.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE DA N° 1 N° 4**

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai tre figli minorenni.  
E' presente il regolamento condominiale.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE DA N° 1 N° 4**

Il complesso condominiale si trova in modesto stato conservativo, la facciata ad ovest necessita di interventi di ristrutturazione, così come la copertura. Non è stato possibile accedere ai locali caldaia, ne visionare completamente gli impianti, ma già nell'atto di provenienza era indicata la non conformità degli stessi alla normativa vigente all'epoca della vendita (2011), così come è stata dichiarata la non conformità a quanto previsto DLgs 81/2008 in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

L'appartamento si trova in modesto stato conservativo, sono presenti cavi elettrici a vista non a norma. Alcuni infissi risultano in cattivo stato e in particolare alcune persiane non possono essere

aperte.

## PARTI COMUNI

---

### BENE DA N° 1 N° 4

---

L'immobile è parte di complesso condominiale costituito da n. 7 unità immobiliari e relativi accessori e pertinenze.

Dall'atto di provenienza risultano i seguenti millesimi di proprietà dei beni condominiali: quota parte indivisa in ragione di 147,812 (centoquarantasette virgola ottocentododici) millesimi proprietà del locale caldaia e contatori d'acqua, e di un locale ripostiglio, posti al piano sottostrada del fabbricato, comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, e censite al C.F. foglio 169, particella 234, subalterno 35 BCNC; quota parte indivisa in ragione di 147,812 (centoquarantasette virgola ottocentododici) millesimi proprietà del locale vaso di espansione ed accesso alla copertura, posto al piano terzo del fabbricato, comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, e censite al C.F. foglio 169, particella 234, subalterno 36 BCNC.

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale pertanto, oltre all'elenco precedente, che non è da considerarsi esaustivo, risultano parti comuni la proporzionale quota delle parti condominiali come definite per legge e consuetudine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### BENE DA N° 1 N° 4

---

Non risultano trascritti servitù, livello, censo, usi civici. Nell'atto di provenienza la Società venditrice garantisce che quanto venduto risulta libero da pesi, vincoli. Per le servitù passive apparenti o non apparenti allo stato sussistenti, nonché derivanti anche per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 cc in conseguenza dei conferimenti effettuati da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di altre società del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ivi comprese quelle eventuali di passo e di accesso per la manutenzione ed il collocamento di apparecchiature elettriche nonché di elettrodotto comunque derivanti dalla presenza di apparati e conduttori in tensione destinati al servizio di distribuzione dell'energia elettrica.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE DA N° 1 N° 4

---

L'immobile è in muratura e tetto a falde con elementi in cotto. Risulta tinteggiato internamente ed esternamente, la facciata a ovest necessita di interventi di ristrutturazione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria mediante boiler. Ha infissi interni ed esterni in legno, le finestre hanno vetro singolo. L'appartamento non è servito da impianto del gas, la cucina è alimentata con bombola. Il servizio di riscaldamento è soddisfatto da impianto geotermico.

Gli impianti risultano obsoleti. Sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres, graniglia e similari.

I locali cantina presentano impianto di illuminazione, porta di accesso in legno, con pavimento.

Nel locale soffitta l'impianto di illuminazione risulta incompleto, con cavi scoperti, porta di accesso in legno, con pavimento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE DA N° 1 N° 4

L'immobile è occupato dai debitori e dai tre figli minorenni.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE DA N° 1 N° 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1999 al 18/03/2004	**** Omissis ****	<b>atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	30/12/1999	40822	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Volterra	19/05/2000	3618	2333
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/03/2004 al 02/10/2008	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società da spa a srl</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	18/03/2004	59494	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Volterra	05/02/2007	1263	793
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/10/2008 al 12/07/2011	**** Omissis ****	<b>atto di fusione per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	02/10/2008	76674	28668
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II Volterra	03/11/2008	9780	6223
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2011	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	12/07/2011	84544	33047
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Volterra	21/07/2011	5474	3715
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE DA N° 1 N° 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra (PI) aggiornate al 05/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Volterra il 02/05/2011  
 Reg. gen. 3166 - Reg. part. 595  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 72.600,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 36.300,00  
 Rogante: Capasso Alberto Vladimiro  
 Data: 27/04/2011  
 N° repertorio: 83987  
 N° raccolta: 32758

#### Trascrizioni

- Verbale pignoramento immobili**  
 Trascritto a Volterra il 05/07/2022  
 Reg. gen. 6292 - Reg. part. 4721  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE DA N° 1 N° 4

---

L'immobile, secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B e B1: insediamenti residenziali consolidati e di completamento - attuata. L'immobile si trova inoltre all'interno dell'UTOE di Larderello.

Il lotto su cui è edificato l'immobile risulta oggetto delle seguenti convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Pomarance:

1. Convenzione 26 ottobre 1984 intestata a Enel- per realizzazione opere urbanizzazione;
2. Convenzione 30/07/2002 intestata a Dalmazia Trieste Spa, per completamento opere convenzione precedente e accordo programmatico per il recupero del villaggio Larderello;
3. Convenzione 6/06/2003 intestata a Dalmazia Trieste Spa ;
4. Convenzione 6/06/2009 intestata a Enel Servizi - deroga alla convenzione del 06/06/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE DA N° 1 N° 4

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nell'atto di provenienza del 2011 veniva dichiarata la non reperibilità delle pratiche edilizie.

Da una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Pomarance, il CTU ha individuato il nulla osta in forza a cui venne realizzato il condominio, ovvero Licenza edilizia n.15 del 4 agosto 1951. Allo stato attuale, rispetto a detta licenza è presente un piano interrato ad uso cantine, mentre nel progetto è rappresentato il "vuoto" delle fondazioni. Non è stato alterato il volume del fabbricato, poichè dette cantine sono state realizzate utilizzando questo volume.

Vista la difformità il CTU ha richiesto all'ente un'ulteriore ricerca per verificare l'esistenza di varianti alla licenza 15/51, attraverso colloqui intercorsi con i tecnici comunali è emersa la possibilità che sia presente una agibilità del 1952, ma ad oggi detta documentazione non è reperibile e pertanto non visionabile.

Visto il numero di immobili che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* possedeva all'interno del comune, visti gli anni in cui detti villaggi furono edificati e vista la non completa catalogazione da parte dell'ente delle pratiche riferite a detti immobili, il CTU sottolinea che la ricerca, seppur attenta e minuziosa, non è da ritenersi esaustiva.

Essendo, ad oggi, la licenza n.15/51 l'unica documentazione disponibile, in via cautelativa, al fine della valutazione dell'immobile, non sarà tenuto conto dei locali cantina, in quanto non rappresentati nella licenza edilizia e quindi rispetto a questa abusivi. Il piano seminterrato risulta accatastato dalla planimetria di primo impianto.

### **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.

Allo stato dei luoghi è presente un piano seminterrato ad uso cantine che non è rappresentato allo stato legittimo, vista la difficoltà del reperimento delle pratiche e visto che la difformità riguarda l'intero edificio e non soltanto l'oggetto di perizia in via cautelativa non verranno valutati i locali cantina e non verrà espresso l'ammontare delle spese per l'eventuale sanatoria.

L'appartamento, rispetto allo stato legittimo presenta lievi difformità nelle dimensioni dei locali che differiscono oltre le tolleranze consentite per legge, ma sono sanabili per un costo complessivo di euro 3000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA RENATO FUCINI N.4, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 605,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.211,09

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati sopra indicati sono riferiti alla gestione 2020-2021 e 2021/2022. A preventivo, per il 2023 è indicata una spesa di 425,63 euro a cui sommare l'importo per il riscaldamento.

Oltre alle spese indicate in tabella l'importo del costo di riscaldamento risulta di euro 712,45 per il 2020, di euro 633,50 per il 2021 e euro 720,29 per il 2022.

Dal 2020 ad oggi risulta un insoluto di 1714,66 euro di gestione ordinaria oltre 1699,93 euro per le spese di riscaldamento.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra  
 Appartamento per civile abitazione facente parte di condominio di quattro piani fuoriterra, di cui il piano terzo ad uso soffitte e un piano seminterrato adibito a cantine. L'appartamento è posto al piano terra-rialzato con accesso da vano scala condominiale ed è così composto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera. Completano la proprietà una soffitta posta nel sottotetto (piano terzo) e accessibile da vano scala condominiale e due locali cantina al piano seminterrato, accessibili anch'essi da vano scala condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 9, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 56.880,00
- Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3  
 Locale soffitta posto al piano terzo, quarto da terra, accessibile da vano scala condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 34, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.600,00
- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato  
 Sub 20 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 20, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato  
 Sub 17 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 17, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra	79,00 mq	720,00 €/mq	€ 56.880,00	100,00%	€ 56.880,00
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3	5,00 mq	720,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato	2,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

Bene N° 4 - Cantina Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato	3,90 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 60.480,00

Valore di stima: € 60.480,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	3414,59	€

**Valore finale di stima: € 42.000,00**

Valore di stima arrotondato così come previsto dal verbale di conferimento incarico. La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2022 e il Borsino Immobiliare (consultazione marzo 2023) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI: 720,00 €/mq

**N.B.: Versione Privacy generata dal programma "Procedure": prima della pubblicazione effettuare un ulteriore controllo sull'omissione dei dati sensibili.**

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.

Pisa, li 24/03/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Del Punta Alessia

21 di 24

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra  
Appartamento per civile abitazione facente parte di condominio di quattro piani fuoriterza, di cui il piano terzo ad uso soffitte e un piano seminterrato adibito a cantine. L'appartamento è posto al piano terra-rialzato con accesso da vano scala condominiale ed è così composto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera. Completano la proprietà una soffitta posta nel sottotetto (piano terzo) e accessibile da vano scala condominiale e due locali cantina al piano seminterrato, accessibili anch'essi da vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 9, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B e B1: insediamenti residenziali consolidati e di completamento - attuata. L'immobile si trova inoltre all'interno dell'UTOE di Larderello. Il lotto su cui è edificato l'immobile risulta oggetto delle seguenti convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Pomarance:  
1.Convenzione 26 ottobre 1984 intestata a Enel- per realizzazione opere urbanizzazione;  
2.Convenzione 30/07/2002 intestata a Dalmazia Trieste Spa, per completamento opere convenzione precedente e accordo programmatico per il recupero del villaggio Larderello;  
3.Convenzione 6/06/2003 intestata a Dalmazia Trieste Spa ; 4.Convenzione 6/06/2009 intestata a Enel Servizi - deroga alla convenzione del 06/06/2003.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3  
Locale soffitta posto al piano terzo, quarto da terra, accessibile da vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 34, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato  
Sub 20 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 20, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato  
Sub 17 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 17, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 42.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 9, Categoria A4	<b>Superficie</b>	79,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso condominiale si trova in modesto stato conservativo, la facciata ad ovest necessita di interventi di ristrutturazione, così come la copertura. Non è stato possibile accedere ai locali caldaia, né visionare completamente gli impianti, ma già nell'atto di provenienza era indicata la non conformità degli stessi alla normativa vigente all'epoca della vendita (2011), così come è stata dichiarata la non conformità a quanto previsto DLgs 81/2008 in materia di sicurezza e prevenzione incendi. L'appartamento si trova in modesto stato conservativo, sono presenti cavi elettrici a vista non a norma. Alcuni infissi risultano in cattivo stato e in particolare alcune persiane non possono essere aperte.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione facente parte di condominio di quattro piani fuoriterza, di cui il piano terzo ad uso soffitte e un piano seminterrato adibito a cantine. L'appartamento è posto al piano terrarizzato con accesso da vano scala condominiale ed è così composto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera. Completano la proprietà una soffitta posta nel sottotetto (piano terzo) e accessibile da vano scala condominiale e due locali cantina al piano seminterrato, accessibili anch'essi da vano scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori e dai tre figli minorenni.		



<b>Bene N° 2 - Soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 34, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Locale soffitta posto al piano terzo, quarto da terra, accessibile da vano scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Bene N° 3 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234,	<b>Superficie</b>	2,00 mq



	Sub. 20, Categoria C2		
<b>Descrizione:</b>	Sub 20 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Bene N° 4 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomarance (PI) - Via Renato Fucini n.4, interno 1, piano seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 234, Sub. 17, Categoria C2	<b>Superficie</b>	3,90 mq
<b>Descrizione:</b>	Sub 17 - Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e accessibile da vano scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

