

Nome dell'esecutato	Sig. NAIM Zitouni nato in MAROCCO (EE) il 01/07/1969 Cod. fiscale NMAZTN69L01Z330T
Diritto reale pignorato e quota	Piena Proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso edilizio ubicato nel Comune di Fucecchio (FI), in via La Marmora al n. 14. Appartamento ad uso residenziale con sviluppo lineare al piano terzo con accesso da ingresso a comune con altre unità immobiliari fino al piano secondo; rampa da piano secondo al piano terzo ad uso esclusivo. L'u.i. è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno notte, ripostiglio e due camere. Si rileva nella zona pianerottolo/ingresso al terzo piano una botola di accesso a locali soffitta, di cui non è stato possibile prendere visione in quanto la botola non era accessibile. Tale soffitta non è rappresentata né nella planimetria catastale e neppure menzionata nell'atto di compravendita come proprietà esclusiva. Impianto elettrico del tipo in parte sottotraccia ed in parte tramite canaline e fili esterni in mediocre stato manutentivo; l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Il piano cottura è alimentato a gas tramite bombole, il riscaldamento avviene tramite l'utilizzo di stufe elettriche e la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico posizionato nel bagno. Gli impianti sono tutti privi di certificazione <i>Dal sopralluogo effettuato l'abitazione risulta nel suo complesso in mediocre stato manutentivo.</i>
Estremi Catastali	Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI), nel Foglio di mappa 61, particella 151 sub. 4, via La Marmora n. 14, piano 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot. Mq. 54 - escluso aree scoperte Mq. 54, Rendita Catastale €. 232,41; Ultima Planimetria Catastale dell'appartamento sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione della mancata rappresentazione del controsoffitto nella porzione adibita ad angolo cottura con altezza pari a circa mt. 2,50.
Estremi Urbanistici	Nel Regolamento Urbanistico Vigente, è inserito nei "A1.A Tessuto storico del capoluogo (rif. Art. 78 delle NTA del RUC)". L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, a uso di civile abitazione, la cui costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967. Come da ricerche effettuate presso il Comune di Fucecchio (FI), Ufficio Urbanistica e Edilizia, risultano presentati i seguenti permessi edilizi che interessano il complesso edilizio di maggior consistenza: • <i>Autorizzazione edilizia n. 384/86 del 12.12.1986 per rifacimento copertura.</i> L'unità immobiliare a seguito della verifica della corrispondenza fra lo stato dei luoghi e dalla planimetria catastale in atti riportante la data del 06.10.2006 (unica planimetria aggiornata di riferimento) risulta sostanzialmente conforme salvo le tolleranze costruttive contenute nei valori massimi ammissibili di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i.. Si precisa inoltre che in data 17.04.2026 è stata richiesta la planimetria catastale storica riportante la data del 23.04.1993 per un'ulteriore verifica sull'unità immobiliare in oggetto. Dal raffronto delle due planimetrie catastali si evince una diversa distribuzione della zona giorno nella planimetria attuale rispetto a quella datata 1993. Considerato che non risultano permessi edilizi presentati nel periodo 1993 a d oggi, si evince che i lavori di modifica (ampliamento del w.c. e relativo spostamento dell'apertura oltre alla demolizione del tramezzo zona cottura) sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e pertanto dovrà essere depositata pratica di sanatoria edilizia i cui costi vengono valutati in circa Euro 2.000,00 comprendendo in tale importo anche i costi dell'eventuale deposito per aggiornamento della planimetria
Prezzo base d'asta - immobile libero quota 1/1	€. 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00 Euro)
<i>Prezzo base d'asta per eventuale immobile occupato quota 1/1</i>	<i>€. 42.160,00 (quarantaduemilacentosessanta/00 Euro)</i>
Comproprietari (indicare le generalità esatte)	-
Creditori iscritti	. OLYMPIA SPV S.R.L. cod. fiscale 05256490268
Stato occupazionale	Immobile al momento del sopralluogo risultata occupato dal sig Es-Saïd Abdelaziz per atto di locazione registrato in data 18.11.2024 con scadenza il 09.11.2028. Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che il suddetto contratto è stato risolto in data 28.02.2026. In virtù di quanto detto il bene nel suo complesso è da considerarsi LIBERO ai fini della procedura.