

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** *Omissis* ****

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A.....	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20

Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	26
Titolarità	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	27
Confini	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	27
Consistenza	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	29
Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	30
Stato conservativo	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	32

Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	32
Stato di occupazione	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	34
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	35
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	36
Normativa urbanistica	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	38
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	38
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.....	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	50
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 43.000,00	51



Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d66896

INCARICO

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 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 Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA PROVINCIALE FRANCESCA NORD N.74/A

DESCRIZIONE

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74/A. All. 3/C).

Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è formato da 12 unità immobiliari: sei abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due appiano primo e due piano secondo, un locale commerciale a piano terra e tre autorimesse e due locali di deposito al piano interrato.

L'ingresso al bene avviene dal vano scala a comune, dopo aver percorso la corte a comune del fabbricato, alla quale si accede dalla strada attraverso il passo carrabile e pedonale. (cfr. All. 7, foto 1 e 2).

L'abitazione è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera, bagno, e resede prospiciente il soggiorno, con accesso esterno dalla corte a comune (cfr. All. 4/A, 5/F ed All.7, foto da 3 a 8).

L'unità immobiliare comprende anche un resede distaccato posto a sud-est del fabbricato anch'esso di pertinenza dell'abitazione, accessibile dalla corte comune identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 9 della particella 15 del foglio 19.

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.53,15, mentre quella netta misura mq.44,30; i resedi misurano mq.6,30, quello adiacente il soggiorno, e mq.25,00, quello distaccato.

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

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - LOCALITÀ MINIERA, VIA DELLE COLONNE N.5

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ufficio professionale posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Montecatini Val di Cecina in Località La Miniera, via delle Colonne n.5 (ex via della Guardiola). (cfr. All. 3/B).

Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 15 unità immobiliari compresa quella in oggetto, così destinate: undici ad appartamento, una a pensione, un negozio ed un magazzino ripartiti ai piani terra, primo e secondo.

L'accesso al bene è indipendente dalle altre unità immobiliari presenti nell'edificio ed avviene direttamente dalla strada. L'ufficio è posto al piano terreno dell'edificio, il quale risulta essere rialzato rispetto alla quota del marciapiede sdradale ed è collocato nel lato est del fabbricato (cfr. All. 7, foto da 9 a 11).

L'ufficio è composto da disimpegno di ingresso, n.4 locali destinati ad ufficio, un bagno preceduto dal corridoio (cfr. All. 4/B ed All.7, foto da 12 a 20).

La superficie lorda dell'ufficio è di mq.129,26, mentre quella netta misura mq.97,94.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un piccola abitazione disposta al piano terra e primo ed è inserita in un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, vicolo del Fornaccio n.1. (cfr. All. 3/A e All. 7, foto da 21 a 24).

Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini.

L'accesso al bene è indipendente dal n.1 Vicolo del Fornaccio e da un secondo ingresso a comune dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione è disposta al piano terreno e primo dell'edificio, rispetto a Vicolo del Fornaccio (cfr. All. 7, foto 25 e 26).

L'unità immobiliare è composta a piano terreno da disimpegno di ingresso, cucina-pranzo e bagno. Nel disimpegno di ingresso si trova la scala a chiocciola con la quale si giunge al piano primo, che è formato da disimpegno e da due camere. Con la stessa scala a chiocciola dal piano terreno dell'abitazione si scende nel locale di deposito descritto al Bene n.4. Il piano primo è raggiungibile anche dalla scala a comune con accesso dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione comprende anche il piccolo ripostiglio posto nel vano scala a

comune ed accessibile da essa (cfr. All. 4/C ed All.7, foto da 37 a 38).

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.75,25, mentre quella netta misura mq.53,85.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX
SETTEMBRE N.9**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale destinato a magazzino disposto al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, via XX Settembre n.9. (cfr. All. 3 e All. 7, foto 39).

Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini.

L'accesso al bene è indipendente dal n.9 di via XX Settembre ed è disposto al piano terreno, rispetto alla suddetta strada (cfr. All. 7, foto 3 e 4); il magazzino ha un secondo accesso interno tramite la scala a chiocciola che lo collega all'abitazione descritta nella presente relazione come Bene n.3, della quale potrebbe essere considerato una pertinenza (cfr. All.7 foto 40).

L'unità immobiliare è composta a piano terreno da due locali ad uso magazzino e da un piccolo servizio igienico (cfr. All. 4/D e cfr. All.7, foto 41 e 42).

La superficie lorda del magazzino è di mq.31,65, mentre quella netta misura mq.24,95.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

**** Omissis ****

Il bene, costituito da appartamento con resede, confina a nord-est con resede condominiale a comune, a sud-est con la proprietà di **** Omissis ****, a sud-ovest con la proprietà di **** Omissis ****, a nord-ovest con la proprietà di **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,30 mq	53,15 mq	1	53,15 mq	2,70 m	T
Resede	6,30 mq	6,30 mq	0,1	0,63 mq	0,00 m	T
Resede	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,28 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1996 al 12/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 15, Sub. 24 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 954,41 Piano T
Dal 12/12/1996 al 04/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 15, Sub. 24 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 954,41

		Piano T
Dal 04/02/2005 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 15, Sub. 24 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 954,41 Piano T
Dal 03/10/2005 al 23/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 15, Sub. 24 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 954,41 Piano T
Dal 23/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 15, Sub. 36 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 260,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 15, Sub. 36 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 260,17 Piano T
Dal 12/05/2022 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 15, Sub. 36 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 260,17 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/D e All.4/A), in quanto manca la rappresentazione della corte distaccata dall'abitazione.

Più precisamente, nell'atto di compravendita redatto dal Dott. Francesco Marcone notaio in Pomarance il 4.2.2005 Rep.50228 Racc.17202, trascritto all'Agenzia delle Entrate il 18.2.2005 Reg. Part. n.1832 con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile (cfr. All. 15) risulta che l'oggetto della vendita consiste in un ufficio con annesse due corti ad uso esclusivo una sul fronte e l'altra sul lato sud-est, le quali sono rappresentate nella corrispondente planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati al momento della vendita identificata con il subalterno 24 (cfr. All. 16).

Il giorno 24.4.2013 con protocollo n.7211 l'esecutato ha inoltrato al comune di S. Croce sull'Arno la comunicazione del cambio di destinazione da ufficio ad abitazione. Di conseguenza è stata variata la planimetria catastale depositando quella attuale, che ha assunto il numero di subalterno 36, omettendo la corte distaccata (cfr. All.4/A), pertanto per includere la suddetta corte non più rappresentata dovrà essere depositata al Catasto Fabbricati la relativa variazione planimetrica.

Si rileva infine che l'elaborato planimetrico in atti, che è stato depositato al Catasto Fabbricati il 21.7.2022 con prot.PI0057103, riporta l'appartamento con entrambe le corti oggetto della procedura, le quali sono state indicate erroneamente con il sub. 24, soppresso in precedenza, anziché subalterno 36 (cfr. All. 17).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	15	36		A2	3	2,5	54 mq	260,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/D e All.4/A), in quanto manca la rappresentazione della corte distaccata dall'abitazione.

Più precisamente, nell'atto di compravendita redatto dal Dott. Francesco Marcone notaio in Pomarance il 4.2.2005 Rep.50228 Racc.17202, trascritto all'Agenzia delle Entrate il 18.2.2005 Reg. Part. n.1832 con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile (cfr. All. 15) risulta che l'oggetto della vendita consiste in un ufficio con annesse due corti ad uso esclusivo una sul fronte e l'altra sul lato sud-est, le quali sono rappresentate nella corrispondente planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati al momento della vendita identificata con il subalterno 24 (cfr. All. 16).

Il giorno 24.4.2013 con protocollo n.7211 l'esecutato ha inoltrato al comune di S. Croce sull'Arno la comunicazione del cambio di destinazione da ufficio ad abitazione. Di conseguenza è stata variata la planimetria catastale depositando quella attuale, che ha assunto il numero di subalterno 36, omettendo la corte distaccata (cfr. All.4/A), pertanto per includere la suddetta corte non più rappresentata dovrà essere depositata al Catasto Fabbricati la relativa variazione planimetrica.

Si rileva infine che l'elaborato planimetrico in atti, che è stato depositato al Catasto Fabbricati il 21.7.2022 con prot.PI0057103, riporta l'appartamento con entrambe le corti oggetto della procedura, le quali sono state indicate erroneamente con il sub. 24, soppresso in precedenza, anziché subalterno 36 (cfr. All. 17).

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture di uso comune del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/B) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante

Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento; tamponamenti in laterizi, copertura a tetto e manto in laterizio.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente è finito ad intonaco tinteggiato.

All'interno dell'alloggio i pavimenti ed il rivestimento del bagno e della cucina sono in ceramica.

Il portoncino di ingresso dell'alloggio è blindato, le porte interne delle stanze sono in legno tamburato. La porta finestra è realizzata in legno ed ha doppio vetro con camera ed oscuramento con persiana; i lucernari di camera e bagno sono in metallo e sono provvisti di apposito sistema di oscuramento.

L'impianto idrico nel bagno e nella cucina è dotato di apparecchi igienico-sanitari di tipo commerciale.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo.

L'impianto termico è autonomo con caldaia a gas e radiatori nei locali (cfr. All. 7 foto 3 a 7).

- Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/06/2013

Canoni di locazione

Canone mensile: € 270,00

Al momento del sopralluogo, l'appartamento era occupato da **** Omissis **** con il proprio figlio.

Tra la parte debitrice e l'occupante è in corso un contratto di locazione registrato; deve essere precisato che l'attuale parte locataria è subentrata nell'atto di locazione a **** Omissis **** (cfr. All.9/A).

Dall'interrogazione alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si rileva che l'unità immobiliare è oggetto del contratto di locazione stipulato il 10.5.2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera il 6.6.2013

al n.2931, serie 3T, per il corrispettivo annuo di € 3.240,00 e che il contratto sia ancora in essere (cfr. All.9/B).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1996 al 04/02/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli con sede in San Miniato	12/12/1996	14661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	02/01/1997		33
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/02/2005 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	04/02/2005	50228	17202
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	18/02/2005		1832
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/05/2005 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	03/10/2005	51540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	25/10/2005		13360		

		Registrazione®			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1/B

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 13/01/2006
 Reg. gen. . - Reg. part. 159
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
 Rogante: Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance
 Data: 22/02/2005
 N° repertorio: 52076
 N° raccolta: 17995

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 28/09/2009
 Reg. gen. . - Reg. part. 3723
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: notaio Marcone con sede in Volterra
 Data: 18/09/2009
 N° repertorio: 57739
 N° raccolta: 21438

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 16/11/2023
 Reg. gen. . - Reg. part. 16134
 Quota: 1/1
 Contro **** Omissis ****

- **Annotazione di erogazione a saldo**

Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 03/11/2009

Reg. gen. - Reg. part. 4615

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di Riferimento Ipoteca volontaria Numero di Registro Particolare 3723 del 28.9.2009.

Confronta Allegato n.1/B

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE Santa Croce 1, in Centro Abitato, nella zona indicata nel Subsistema Funzionale come "Aree residenziali e dei servizi correlati" e nell'Ambito di Qualificazione (Q2) regolati rispettivamente dall'Art.15 e dall'art.15.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Santa Croce sull'Arno, per l'immobile risultano agli atti e sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.1786 DEL 17.10.1994, PROT. N.21913, pratica edilizia n.146/1992, rilasciata a **** Omissis ****, per l' "Ampliamento e ristrutturazione di edificio ad uso direzionale e residenziale", posto in Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74/74A, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 19, particelle n.15, 113 e 130 (cfr. All.5/A);

(B) - CONCESSIONE EDILIZIA N.1944 DEL 23.7.1996, PROT. N.8919, pratica edilizia n.158/1996, rilasciata a **** Omissis ****, per la "Variante alla C.E. n.1786 del 17.10.1994", relativa all'edificio posto in Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 19, particelle n.15, 113 e 130 (cfr. All.5/B);

(C) - CONCESSIONE EDILIZIA N.1988 DEL 11.12.1996, PROT. N.24221, pratica edilizia n.486/1996, rilasciata a **** Omissis ****, per la "Variante n.2 alla C.E. n.1786 del 17.10.1994", relativa all'edificio posto in Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 19, particelle n.15, 113 e 130 (cfr. All.5/C);

(D) - CONCESSIONE EDILIZIA N.2245 DEL 15.2.1999, PROT. N.4356, pratica edilizia n.520/1997, rilasciata a **** Omissis ****, per il "Rinnovo e Variante n.3 alla C.E. n.1786 del 17.10.1994, C.E. n.1944 del 23.7.96 per variante n.1, C.E. n.1988 del 11.12.96 per Variante n.2, tutto per l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato residenziale/commerciale/direzionale", relativa all'edificio posto in Santa Croce sull'Arno, via

15 di 52

Prov.le Francesca Nord n.74, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 19, particelle n.15, 113 e 130 (cfr. All.5/D);

(E) - CERTIFICATO DI ABITABILITA' N.14/976 DEL 14.5.1997, rilasciato a **** Omissis ****, per la "Variante alla C.E. n.1786 del 17.10.1994" per l'edificio posto in Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74 (cfr. All.5/E);

(F) - COMUNICAZIONE N.184/2013 DEL 24.4.2013, PROT. N.7211, inoltrata da **** Omissis ****, per il "mutamento di destinazione da Ufficio a Civile Abitazione", relativa all'appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 19, particelle n.15, sub.36 (cfr. All.5/F);

Si precisa che il fabbricato originario è stato costruito in epoca anteriore al 1.9.1967, mentre il bene in oggetto ricade nella parte di edificio ampliata con Concessione Edilizia n.1786 del 1994 e successive varianti sopra indicate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale indipendente, alimentata a gas.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio.

Di seguito le spese condominiali di competenza (cfr. All 8).

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta ad € 430;
- Nessuna pendenza riscontrata negli ultimi due anni, per l'unità immobiliare;
- Non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

**** Omissis ****

CONFINI

Il bene confina a nord in parte con resede individuato al Catasto Terreni come Area identificata dalla particella 273 del foglio36 e per la parte rimanente e ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con via delle Colonne (part.78) e ad ovest con via Giacomo Leblanc (part.272), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	97,94 mq	129,26 mq	1	129,26 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,26 mq		

Si precisa che lo spessore delle murature perimetrali ed interne dell'unità immobiliare sia di circa 70-80 cm., il quale sebbene determini una superficie lorda complessiva del bene pari a mq. 140,34, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sulla valutazione degli immobili, indica che lo spessore

massimo delle murature da considerare sia di cm.50. Quindi applicando questo spessore delle murature si ricava la superficie lorda di mq.129,26, che è stata adottata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 0,20 Piano T
Dal 01/01/1992 al 02/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T
Dal 02/02/1997 al 25/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 336,21 Piano T
Dal 25/05/1998 al 05/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 05/06/1998 al 27/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 27/11/2001 al 17/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 17/12/2002 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 26/06/2006 al 14/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5

		Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 1.210,06 Piano T
Dal 24/05/2022 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 71, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 1.210,06 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/C e All.4/B).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	71	6		A10	U	5,5	139 mq	1210,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/C e All.4/B).

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di ipoteca condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/A) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene gode del "diritto di passo e transito con ogni mezzo, con il correlativo obbligo di concorrere pro quota alle spese di manutenzione, sulla piazza principale, sulla via delle Colonne, sul vicolo della Scala, sulla via del Margone (distinte in Catasto dai mappali 216, 78 [Ndr. sulla quale insiste via delle Colonne], 60 in parte [Ndr. identificato oggi dal mappale 272 sulla quale insiste via Giacomo Leblanc], 218), nonché sulla strada che conduce al complesso immobiliare in oggetto dalla via Comunale della Miniera", così come riportato nel contratto di compravendita tra **** Omissis **** ed i signori **** Omissis **** stipulato in data 29.1.1977 dal Notaio Cristiani di Pomarance e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 25.2.1977 Reg. Gen.1080 e Reg. Part.775 vol1152 (cfr. All. 1/C).

I signori **** Omissis **** hanno ceduto il bene a **** Omissis **** con atto Notaio Graziosi del 5.6.1998 rep.1944, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 26.6.1998 al n.2508 di formalità (cfr. All.1A pag.3).

Il bene oggetto della procedura non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante. La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio, il solaio è costituito da travi e travicelli di legno e mezzane.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari sia esterni, sia interni all'ufficio sono finiti ad intonaco tinteggiato.

All'interno dell'unità immobiliare i pavimenti nei vani sono in cotto, mentre il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in ceramica.

Il portoncino di ingresso dell'ufficio è in legno con sopra luce ad arco ed antistante inferriata metallica.

Le finestre sono in legno ed oscuramento con persiane alla fiorentina e munite di inferriata esterna.

L'impianto idrico nel bagno approvvigiona apparecchi igienico-sanitari di tipo standard. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre il riscaldamento dell'unità è fornito da una caldaia murale interna con radiatori in ogni vano.

- Stato di manutenzione:

Il bene è in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 02/02/1997 al 05/06/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Ferrini Oretta				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			02/02/1997			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	Ufficio del Registro di Livorno	29/09/1997	50	816		
Dal 05/09/1998 al 27/11/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Graziosi	05/09/1998	13944		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	26/06/1998		2508
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 27/11/2001 al 17/12/2002	**** Omissis ****	Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Bartolini Barbara con sede in Pisa	27/11/2001	12012		
		Trascrizione				

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	25/09/2006		5620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2002 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolini Barbara con sede in Pisa	17/12/2002	13045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	25/09/2006	5621	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2005 al 14/09/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di Trasferimento di sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stucchi Lorenzo	13/06/2005	154250	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	25/09/2006		5619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2006 al 14/09/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Zabban Filippo	26/06/2006	52926°	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	25/09/2006		5618
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2009 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Marcone Francesco	14/09/2006		53393
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	23/09/2006		5658
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato 1/A

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/01/2006
Reg. gen. . - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco

Data: 22/12/2005

N° repertorio: 52076

N° raccolta: 17955

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 23/09/2009

Reg. gen. .. - Reg. part. 1488

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco con sede in Volterra

Data: 18/09/2009

N° repertorio: 57739

N° raccolta: 21438

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 19/11/2014

Reg. gen. .. - Reg. part. 1106

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Polesello Glen con sede in Volterra

Data: 17/11/2014

N° repertorio: 2545

N° raccolta: 1715

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 09/11/2023

Reg. gen. .. - Reg. part. 7375

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Confronta allegato 1/A

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1B- LA MINIERA, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Val di Cecina, per l'immobile risulta agli atti ed è stata visionata la seguente pratica edilizia:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.27 DEL 29.5.1998, PROT. N.1761/98, pratica edilizia n.54/1998, rilasciata a **** Omissis ****, per la "Variazione di destinazione d'uso di unità immobiliare da residenza ad ufficio" dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati nel foglio 37, particelle n.71 sub.6; posto in Montecatini Val di Cecina, località Miniera, via Delle Colonne (cfr. All.5/G);

(B) - ISTANZA DEL 24.6.1998, PROT. N.3582, registrata al n.54/bis delle pratiche edilizie è stata Autorizzata la voltura della Concessione Edilizia n.27 del 29.5.1998 da **** Omissis **** a **** Omissis **** (cfr. All.5/H);

Il bene è privo della certificazione di agibilità.

Nel corso del sopralluogo sono state accertate alcune difformità interne rispetto alla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia n.27 del 29.5.1998: il vano centrale, prospiciente su via delle Colonne, è stato ampliato demolendo i muri del corridoio e dell'archivio e del disimpegno; inoltre è stato collegato all'ufficio adiacente, mediante l'apertura di una porta (cfr. All.5/G planimetria del bene).

Le lievi difformità sopra descritte, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potranno essere rese legittime mediante il deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65 del 10.11.2014, redatta da un tecnico abilitato.

Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria, al Genio Civile e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 3.500,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'ufficio è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia alimentata a gas.

L'immobile alla data delle operazioni peritali non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di procedura esecutiva è compreso in un più ampio fabbricato composto da l'ufficio in oggetto, n.12 abitazioni, un albergo/pensione, un negozio ed un locale di deposito, tutte unità immobiliari di diversa proprietà, per le quali non è stato possibile apprendere se sia stato costituito il condominio; di conseguenza non è stato possibile conoscere l'entità delle delle spese annuali di gestione o se siano in corso spese straordinarie.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.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)

**** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Il bene è costituito da un appartamento distribuito su due piani, rispetto a vicolo del Fornaccio: piano terra e piano primo. A piano terreno il bene confina con proprietà **** Omissis ****, vicolo del Fornaccio ed affaccio su via XX Settembre; mentre a piano primo proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Il magazzino confina ad est con proprietà **** Omissis ****, a nord ed ovest con sottosuolo ed a sud con via XX Settembre, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,85 mq	31,65 mq	1	31,65 mq	2,30 m	T

Abitazione	29,95 mq	40,80 mq	1	40,80 mq	2,50 m	1°
Ripostiglio	2,05 mq	2,80 mq	0,4	1,12 mq	1,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				73,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,57 mq		

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,95 mq	31,65 mq	1	31,65 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1996 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 16 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 289,73 Piano 1-2
Dal 03/10/2005 al 10/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 16 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 289,73 Piano 1-2
Dal 10/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 308,20 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 308,20

Dal 12/05/2022 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Piano T-1 Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 308,20 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/A e All.4/C).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/06/1987 al 05/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 272,59 Piano T
Dal 01/01/1994 al 19/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 193,77 Piano T
Dal 19/10/1994 al 29/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 193,77 Piano T
Dal 29/01/1997 al 10/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 304,50 Piano T
Dal 10/11/2005 al 18/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 19 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 550,03

Dal 18/02/2016 al 12/05/2022	**** Omissis ****	Piano T Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 20 Categoria C2 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 30 mq Rendita € 58,26 Piano T
Dal 12/05/2022 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 195, Sub. 20 Categoria C2 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 30 mq Rendita € 58,26 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto manca la scala a chiocciola per il collegamento con l'appartamento posto al piano soprastante (cfr. All.2/B e All.4/D).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	195	16		A4	3	5,5	74 mq	308,2 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/A e All.4/C).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	195	20		C2	3	24	30 mq	58,26 €	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto manca la scala a chiocciola per il collegamento con l'appartamento posto al piano soprastante (cfr. All.2/B e All.4/D).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il mediocre stato di conservazione dell'unità immobiliare.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il mediocre stato di conservazione dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Il bene è ubicato nel centro storico comunale e compreso in un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Il bene è ubicato nel centro storico comunale e compreso in un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/A) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/A) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante. La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio, i solai sono costituiti in parte da travi e travicelli di legno e mezzane ed in parte a volta portante con intradosso in laterizi.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari interni all'abitazione sono finiti ad intonaco tinteggiato, mentre all'esterno sono di pietra in vista.

All'interno dell'unità immobiliare i pavimenti nei vani sono in cotto, mentre il pavimento ed il rivestimento del bagno e della della zona cucina sono in ceramica.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati internamente da una scala elicoidale in legno, tramite la quale si raggiunge anche il magazzino sottostante il piano terreno dell'abitazione, che in relazione è descritto come "Bene 4".

Il portoncino di ingresso a piano terra è in legno.

Le finestre sono in legno ed oscuramento con persiane alla fiorentina.

L'impianto idrico approvvigiona nel bagno apparecchi igienico-sanitari di tipo standard. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre il riscaldamento dell'unità è fornito da una stufa a pelletes.

- Stato di manutenzione:

L'appartamento è lasciato in abbandono ed è in mediocre stato conservativo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante. La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio, i solai sono costituiti in parte da travi di legno ed intradosso finito ad intonaco.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari interni all'abitazione sono prevalentemente finiti ad intonaco tinteggiato ed in parte in pietra lasciata in vista, mentre esternamente sono di pietra in vista.

All'interno dell'unità immobiliare i pavimenti nei locali sono in cotto, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica.

Il magazzino è collegato internamente con l'appartamento descritto in relazione come "Bene 3" tramite scala elicoidale in legno.

La porta finestra di accesso dalla strada e le finestre sono in legno.

L'impianto idrico approvvigiona nel bagno apparecchi igienico-sanitari di tipo standard. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

- Stato di manutenzione:

L'appartamento è lasciato in abbandono ed è in mediocre stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1996 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco	07/05/1996	32862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	24/05/1996		3624
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2005 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco	03/10/2005	51540	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	29/10/2005		5850
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato 1/A

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1996 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco	07/05/1996	32862	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	24/05/1996		3624
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/10/2005 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco	03/10/2005	51540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	29/10/2005		5850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato 1/A

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/01/2006
Reg. gen. . - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Marcone Francesco
Data: 22/12/2005
N° repertorio: 52076
N° raccolta: 17955
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

35 di 52

di Volterra il 23/09/2009
Reg. gen. . - Reg. part. 1488
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco con sede in Volterra

Data: 18/09/2009

N° repertorio: 57739

N° raccolta: 21438

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 19/11/2014

Reg. gen. . - Reg. part. 1106

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Polesello Glen con sede in Volterra

Data: 17/11/2014

N° repertorio: 2545

N° raccolta: 1715

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 09/11/2023

Reg. gen. . - Reg. part. 7375

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/A

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/01/2006
Reg. gen. . - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco

Data: 22/12/2005

N° repertorio: 52076

N° raccolta: 17955

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 23/09/2009

Reg. gen. .. - Reg. part. 1488

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Marcone Francesco con sede in Volterra

Data: 18/09/2009

N° repertorio: 57739

N° raccolta: 21438

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 19/11/2014

Reg. gen. .. - Reg. part. 1106

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Polesello Glen con sede in Volterra

Data: 17/11/2014

N° repertorio: 2545

N° raccolta: 1715

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 09/11/2023

Reg. gen. .. - Reg. part. 7375

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/A

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1A-MONTECATINI URBANO, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1A-MONTECATINI URBANO, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1**

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Val di Cecina, per l'immobile non risultano pratiche edilizie agli atti ed è privo della certificazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, il riscaldamento dei vani dell'unità immobiliare avviene mediante stufa a pellets.

L'immobile alla data delle operazioni peritali non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Val di Cecina, per l'immobile non risultano pratiche edilizie agli atti ed è privo della certificazione di agibilità.

Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di una scala a chiocciola per il collegamento con il Bene n.3 (appartamento situato al piano soprastante), che non è rappresentata graficamente nelle planimetria catastale; dunque presumibilmente la scala è stata realizzata in epoca successiva, in maniera irregolare.

Dalla documentazione catastale si ricava che la destinazione d'uso del bene sia stata cambiata senza la prescritta legittimazione urbanistica, la quale dovrà essere regolarizzata.

Le difformità sopra descritte, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potranno essere rese legittime mediante il deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65 del 10.11.2014, redatta da un tecnico abilitato.

Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria, al Genio Civile e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 4.200,00 circa.

Il magazzino è dotato dell'impianto di utilizzazione della energia elettrica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è parte di un più ampio fabbricato individuato al catasto fabbricati dalla particella 195 del foglio 37, formato da unità immobiliari di differente proprietà, attestate su via XX Settembre e su vicolo del Fornaccio, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito un condominio; tuttavia il bene condivide specifiche parti dell'edificio solo con alcune di esse. Non è stato possibile sapere se siano previste spese annuali di gestione oppure se siano in previsione spese straordinarie.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è parte di un più ampio fabbricato individuato al catasto fabbricati dalla particella 195 del foglio 37, formato da unità immobiliari di differente proprietà, attestate su via XX Settembre e su vicolo del Fornaccio, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito un condominio; tuttavia il bene condivide specifiche parti dell'edificio solo con alcune di esse. Non è stato possibile sapere se siano previste spese annuali di gestione oppure se siano in previsione spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I Beni 3 e 4 sono situati nello stesso edificio, sono sovrastanti l'uno sull'altro e collegati internamente tra loro; inoltre essendo ciascuno di essi di modeste dimensioni, a parere del sottoscritto, risulta conveniente inserirli nello stesso lotto di vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A
DESCRIZIONE Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74/A. All. 3/C). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è formato da 12 unità immobiliari: sei abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due appiano primo e due piano secondo, un locale commerciale a piano terra e tre autorimesse e due locali di deposito al piano interrato. L'ingresso al bene avviene dal vano scala a comune, dopo aver percorso la corte a comune del fabbricato, alla quale si accede dalla strada attraverso il passo carrabile e pedonale. (cfr. All. 7, foto 1 e 2). L'abitazione è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera, bagno, e resede prospiciente il soggiorno, con accesso esterno dalla corte a comune (cfr. All. 4/A, 5/F ed All.7, foto da 3 a 8). L'unità immobiliare comprende anche un resede distaccato posto a sud-est del fabbricato anch'esso di pertinenza dell'abitazione, accessibile dalla corte comune identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 9 della particella 15 del foglio 19. La superficie lorda dell'abitazione è di mq.53,15, mentre quella netta misura mq.44,30; i resedi misurano mq.6,30, quello adiacente il soggiorno, e mq.25,00, quello distaccato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 15, Sub. 36, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.908,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (maggio 2024) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2023 2° SEMESTRE

Comune: S. Croce sull'Arno

Zona: Centrale / CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni di tipo economico: 870,00 - 1.200,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: S. Croce sull'Arno

Abitazioni dotate di impianti a norma di legge: 700,00 - 1.000,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: S. Croce sull'Arno

Abitazioni in stabili in 2° fascia:

Valore Minimo 835,00 €/mq

Valore Medio 976,00 €/mq

Valore Massimo 1.117,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A	56,28 mq	1.100,00 €/mq	€ 61.908,00	100,00%	€ 61.908,00
Valore di stima:					€ 61.908,00

Valore di stima: € 61.908,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Redazione della variazione planimetria catastale del Bene 1 per rappresentare la corte mancante	300,00	€

Valore finale di stima: € 59.000,00

Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5**
 Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ufficio professionale posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Montecatini Val di Cecina in Località La Miniera, via delle Colonne n.5 (ex via della Guardiola). (cfr. All. 3/B). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 15 unità immobiliari compresa quella in oggetto, così destinate: undici ad appartamento, una a pensione, un negozio ed un magazzino ripartiti ai piani terra, primo e secondo. L'accesso al bene è indipendente dalle altre unità immobiliari presenti nell'edificio ed avviene direttamente dalla strada. L'ufficio è posto al piano terreno dell'edificio, il quale risulta essere rialzato rispetto alla quota del marciapiede sdradale ed è collocato nel lato est del fabbricato (cfr. All. 7, foto da 9 a 11). L'ufficio è composto da disimpegno di ingresso, n.4 locali destinati ad ufficio, un bagno preceduto dal corridoio (cfr. All. 4/B ed All.7, foto da 12 a 20). La superficie lorda dell'ufficio è di mq.129,26, mentre quella netta misura mq.97,94.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 71, Sub. 6, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.408,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (maggio 2024) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2023 2° SEMESTRE

Comune: Montecatini Val di Cecina

Zona: Extraurbana / ZONA COLLINARE E PONTEGINORI

Residenziale (in sostituzione di dati mancanti per uffici): 790,00 - 1.100,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Montecatini Val di Cecina

Uffici: 600,00 - 900,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Montecatini Val di Cecina

Abitazioni in stabili in fascia media:

Valore Minimo 581,00 €/mq

Valore Medio 716,00 €/mq

Valore Massimo 852,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 800,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5	129,26 mq	800,00 €/mq	€ 103.408,00	100,00%	€ 103.408,00
				Valore di stima:	€ 103.408,00

Valore di stima: € 103.408,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cfr. Paragrafo Regolarità Edilizia)	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 95.000,00

Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1
Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un piccola abitazione disposta al piano terra e primo ed è inserita in un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, vicolo del Fornaccio n.1. (cfr. All. 3/A e All. 7, foto da 21 a 24). Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11° unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini. L'accesso al bene è indipendente dal n.1 Vicolo del Fornaccio e da un secondo ingresso a comune dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione è disposta al piano terreno e primo dell'edificio, rispetto a Vicolo del Fornaccio (cfr. All. 7, foto 25 e 26). L'unità immobiliare è composta a piano terreno da disimpegno di ingresso, cucina-pranzo e bagno. Nel disimpegno di ingresso si trova la scala a chiocciola con la quale si giunge al piano primo, che è formato da disimpegno e da due camere. Con la stessa scala a chiocciola dal piano terreno dell'abitazione si scende nel locale di deposito descritto al Bene n.4. Il piano primo è raggiungibile anche dalla scala a comune con accesso dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione comprende anche il piccolo ripostiglio posto nel vano scala a comune ed accessibile da essa (cfr. All. 4/C ed All.7, foto da 37 a 38). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.75,25, mentre quella netta misura mq.53,85.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 195, Sub. 16, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.142,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (maggio 2024) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2023 2° SEMESTRE

Comune: Montecatini Val di Cecina

Zona: Centrale / CAPOLUOGO

Abitazioni civili: 860,00 - 1.200,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Montecatini Val di Cecina

Zona: Capoluogo

Abitazioni di vecchia costruzione: 350,00 - 500,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Montecatini Val di Cecina

Abitazioni in stabili in 2° fascia:

Valore Minimo 715,00 €/mq
Valore Medio 825,00 €/mq
Valore Massimo 935,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 600,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale destinato a magazzino disposto al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, via XX Settembre n.9. (cfr. All. 3 e All. 7, foto 39). Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini. L'accesso al bene è indipendente dal n.9 di via XX Settembre ed è disposto al piano terreno, rispetto alla suddetta strada (cfr. All. 7, foto 3 e 4); il magazzino ha un secondo accesso interno tramite la scala a chiocciola che lo collega all'abitazione descritta nella presente relazione come Bene n.3, della quale potrebbe essere considerato una pertinenza (cfr. All.7 foto 40). L'unità immobiliare è composta a piano terreno da due locali ad uso magazzino e da un piccolo servizio igienico (cfr. All. 4/D e cfr. All.7, foto 41 e 42). La superficie lorda del magazzino è di mq.31,65, mentre quella netta misura mq.24,95.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 195, Sub. 20, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 11.077,50

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (maggio 2024) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2023 2° SEMESTRE

Comune: Montecatini Val di Cecina

Zona: Centrale / CAPOLUOGO

Box (adottato in mancanza di magazzini): 390,00 - 500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Montecatini Val di Cecina

Zona: Capoluogo

Fondi: 600,00 - 900,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Montecatini Val di Cecina

Magazzini:

Valore Minimo 160,00 €/mq

Valore Medio 227,00 €/mq

Valore Massimo 294,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1	73,57 mq	600,00 €/mq	€ 44.142,00	100,00%	€ 44.142,00
Bene N° 4 - Magazzino Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9	31,65 mq	350,00 €/mq	€ 11.077,50	100,00%	€ 11.077,50
Valore di stima:					€ 55.219,50

Valore di stima: € 55.219,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene n.4 (cfr. Paragrafo Regolarità Edilizia)	4.200,00	€

Valore finale di stima: € 43.000,00

Il valore finale di stima complessivo dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 43.000,00 (Euro quarantatremila/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 27.3.2024 alle ore 10,30 con il sopralluogo presso il bene posto in Montecatini Val di Cecina vicolo del Fornaccio n.1, sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 11), è stata inviata a mezzo posta il 7.3.2024, rispettivamente:

- all'esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 12);
- al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 12);

B) Il giorno 27.3.2024, data fissata per il sopralluogo, non era presente nessun esecutato o suo delegato, che

- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Santa Croce sull'Arno F.19, P.15 sub.36 (Allegato 4/A); comune di Montecatini Val di Cecina F.36, P.71 sub.6 (Allegato 4/B), F.37, P.195 SUB.16 (Allegato 4/C) e F.37, P.195 sub.20 (Allegato 4/D);
- ✓ N° 5 Altri allegati - COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO: Concessione Edilizia n.1786/1994 (Allegato 5/A), C.ED. n.1944/1996 (Allegato 5/B); C.ED. n.1988/1996 (Allegato 5/C); C.ED. n.2245/1999 (Allegato 5/D); Certificato di Abitabilità n.14/97 (Allegato 5/E); Comunicazione Cambio di Destinazione n.184/2013 (Allegato 5/F); COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA: C.ED. n.27/1998 (Allegato 5/G); Voltura dell'intestazione della C.ED. 27/1998 (Allegato 5/H); Attestazione ricerca partiche edilizie (Allegato 5/I);
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 27.3.2024 (Allegato 6/A), del 24.4.2024 (Allegato 6/B) e del 27.5.2024 (Allegato 6/C);
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Spese condominiali;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di Locazione Bene 1 (Allegato 9/A); Interrogazione all'Agenzia delle Entrate (Allegato 9/B);
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta di Proroga n.1, Autorizzata il 2.5.2024 (Allegato 9/A), Richiesta di Proroga n.2, Autorizzata il 26.5.2024 (Allegato 9/B);
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata al debitore ed al legale del creditore procedente;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta di ricevimento di raccomandata A/R al al debitore ed al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Trasmissione della relazione peritale alle parti mediante Consegna Posta Elettronica Certificata all'esecutata ed al legale del creditore procedente;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto Notaio Francesco Marcone del 18.2.2005;
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del bene depositata il 15.9.1996
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico ed elenco dei subalterni depositato il 21.7.2022;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A
DESCRIZIONE Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74/A. All. 3/C). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è formato da 12 unità immobiliari: sei abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due appiano primo e due piano secondo, un locale commerciale a piano terra e tre autorimesse e due locali di deposito al piano interrato. L'ingresso al bene avviene dal vano scala a comune, dopo aver percorso la corte a comune del fabbricato, alla quale si accede dalla strada attraverso il passo carrabile e pedonale. (cfr. All. 7, foto 1 e 2). L'abitazione è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera, bagno, e resede prospiciente il soggiorno, con accesso esterno dalla corte a comune (cfr. All. 4/A, 5/F ed All.7, foto da 3 a 8). L'unità immobiliare comprende anche un resede distaccato posto a sud-est del fabbricato anch'esso di pertinenza dell'abitazione, accessibile dalla corte comune identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 9 della particella 15 del foglio 19. La superficie lorda dell'abitazione è di mq.53,15, mentre quella netta misura mq.44,30; i resedi misurano mq.6,30, quello adiacente il soggiorno, e mq.25,00, quello distaccato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 15, Sub. 36, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE Santa Croce 1, in Centro Abitato, nella zona indicata nel Subsistema Funzionale come "Aree residenziali e dei servizi correlati" e nell'Ambito di Qualificazione (Q2) regolati rispettivamente dall'Art.15 e dall'art.15.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 59.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5
Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ufficio professionale posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Montecatini Val di Cecina in Località La Miniera, via delle Colonne n.5 (ex via della Guardiola). (cfr. All. 3/B). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 15 unità immobiliari compresa quella in oggetto, così destinate: undici ad appartamento, una a pensione, un negozio ed un magazzino ripartiti ai piani terra, primo e secondo. L'accesso al bene è indipendente dalle altre unità immobiliari presenti nell'edificio ed avviene direttamente dalla strada. L'ufficio è posto al piano terreno dell'edificio, il quale risulta essere rialzato rispetto alla quota del marciapiede sdradale ed è collocato nel lato est del fabbricato (cfr. All. 7, foto da 9 a 11). L'ufficio è composto da disimpegno di ingresso, n.4 locali destinati ad ufficio, un bagno preceduto dal corridoio (cfr. All. 4/B ed All.7, foto da 12 a 20). La superficie lorda dell'ufficio è di mq.129,26, mentre quella netta misura mq.97,94.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 71, Sub. 6, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1B- LA MINIERA, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 95.000,00

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un piccola abitazione disposta al piano terra e primo ed è inserita in un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, vicolo del Fornaccio n.1. (cfr. All. 3/A e All. 7, foto da 21 a 24). Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini. L'accesso al bene è indipendente dal n.1 Vicolo del Fornaccio e da un secondo ingresso a comune dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione è disposta al piano terreno e primo dell'edificio, rispetto a Vicolo del Fornaccio (cfr. All. 7, foto 25 e 26). L'unità immobiliare è composta a piano terreno da disimpegno di ingresso, cucina-pranzo e bagno. Nel disimpegno di ingresso si trova la scala a chiocciola con la quale si giunge al piano primo, che è formato da disimpegno e da due camere. Con la stessa scala a chiocciola dal piano terreno dell'abitazione si scende nel locale di deposito descritto al Bene n.4. Il piano primo è raggiungibile anche dalla scala a comune con accesso dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione comprende anche il piccolo ripostiglio posto nel vano scala a comune ed accessibile da essa (cfr. All. 4/C ed All.7, foto da 37 a 38). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.75,25, mentre quella netta misura mq.53,85.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 195, Sub. 16, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1A- MONTECATINI URBANO, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale destinato a magazzino disposto al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, via XX Settembre n.9. (cfr. All. 3 e All. 7, foto 39). Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini. L'accesso al bene è indipendente dal n.9 di via XX Settembre ed è disposto al piano terreno, rispetto alla suddetta strada (cfr. All. 7, foto 3 e 4); il magazzino ha un secondo accesso interno tramite la scala a chiocciola che lo collega all'abitazione descritta nella presente relazione come Bene n.3, della quale potrebbe essere considerato una pertinenza (cfr. All.7 foto 40). L'unità immobiliare è composta a piano terreno da due locali ad uso magazzino e da un piccolo servizio igienico (cfr. All. 4/D e cfr. All.7, foto 41 e 42). La superficie lorda del magazzino è di mq.31,65, mentre quella netta misura mq.24,95.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 195, Sub. 20, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1A- MONTECATINI URBANO, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 43.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.74/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 15, Sub. 36, Categoria A2	Superficie	56,28 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	DESCRIZIONE Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Croce sull'Arno, via Prov.le Francesca Nord n.74/A. All. 3/C). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è formato da 12 unità immobiliari: sei abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due appiano primo e due piano secondo, un locale commerciale a piano terra e tre autorimesse e due locali di deposito al piano interrato. L'ingresso al bene avviene dal vano scala a comune, dopo aver percorso la corte a comune del fabbricato, alla quale si accede dalla strada attraverso il passo carrabile e pedonale. (cfr. All. 7, foto 1 e 2). L'abitazione è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera, bagno, e resede prospiciente il soggiorno, con accesso esterno dalla corte a comune (cfr. All. 4/A, 5/F ed All.7, foto da 3 a 8). L'unità immobiliare comprende anche un resede distaccato posto a sud-est del fabbricato anch'esso di pertinenza dell'abitazione, accessibile dalla corte comune identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 9 della particella 15 del foglio 19. La superficie lorda dell'abitazione è di mq.53,15, mentre quella netta misura mq.44,30; i resedi misurano mq.6,30, quello adiacente il soggiorno, e mq.25,00, quello distaccato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 71, Sub. 6, Categoria A10	Superficie	129,26 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ufficio professionale posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Montecatini Val di Cecina in Località La Miniera, via delle Colonne n.5 (ex via della Guardiola). (cfr. All. 3/B). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 15 unità immobiliari compresa quella in oggetto, così destinate: undici ad appartamento, una a pensione, un negozio ed un magazzino ripartiti ai piani terra, primo e secondo. L'accesso al bene è indipendente dalle altre unità immobiliari presenti nell'edificio ed		

	avviene direttamente dalla strada. L'ufficio è posto al piano terreno dell'edificio, il quale risulta essere rialzato rispetto alla quota del marciapiede sdradale ed è collocato nel lato est del fabbricato (cfr. All. 7, foto da 9 a 11). L'ufficio è composto da disimpegno di ingresso, n.4 locali destinati ad ufficio, un bagno preceduto dal corridoio (cfr. All. 4/B ed All.7, foto da 12 a 20). La superficie lorda dell'ufficio è di mq.129,26, mentre quella netta misura mq.97,94.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 195, Sub. 16, Categoria A4 Superficie 73,57 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il mediocre stato di conservazione dell'unità immobiliare.
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un piccola abitazione disposta al piano terra e primo ed è inserita in un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, vicolo del Fornaccio n.1. (cfr. All. 3/A e All. 7, foto da 21 a 24). Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini. L'accesso al bene è indipendente dal n.1 Vicolo del Fornaccio e da un secondo ingresso a comune dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione è disposta al piano terreno e primo dell'edificio, rispetto a Vicolo del Fornaccio (cfr. All. 7, foto 25 e 26). L'unità immobiliare è composta a piano terreno da disimpegno di ingresso, cucina-pranzo e bagno. Nel disimpegno di ingresso si trova la scala a chiocciola con la quale si giunge al piano primo, che è formato da disimpegno e da due camere. Con la stessa scala a chiocciola dal piano terreno dell'abitazione si scende nel locale di deposito descritto al Bene n.4. Il piano primo è raggiungibile anche dalla scala a comune con accesso dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione comprende anche il piccolo ripostiglio posto nel vano scala a comune ed accessibile da essa (cfr. All. 4/C ed All.7, foto da 37 a 38). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.75,25, mentre quella netta misura mq.53,85.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Magazzino	
Ubicazione:	Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 195, Sub. 20, Categoria C2 Superficie 31,65 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il mediocre stato di conservazione dell'unità immobiliare.
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale destinato a magazzino disposto al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, via XX Settembre n.9. (cfr. All. 3 e All. 7, foto 39). Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori

	terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini. L'accesso al bene è indipendente dal n.9 di via XX Settembre ed è disposto al piano terreno, rispetto alla suddetta strada (cfr. All. 7, foto 3 e 4); il magazzino ha un secondo accesso interno tramite la scala a chiocciola che lo collega all'abitazione descritta nella presente relazione come Bene n.3, della quale potrebbe essere considerato una pertinenza (cfr. All.7 foto 40). L'unità immobiliare è composta a piano terreno da due locali ad uso magazzino e da un piccolo servizio igienico (cfr. All. 4/D e cfr. All.7, foto 41 e 42). La superficie lorda del magazzino è di mq.31,65, mentre quella netta misura mq.24,95.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero