

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sembranti Saverio, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	34



All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Sembranti Saverio, con studio in Viale Giacomo Matteotti, 1 - 51100 - Pistoia (PT), email sembranti.s@hotmail.it, PEC sembranti@archiworldpec.it, Tel. 339 8382590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Napoleone Melani, 3

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con medie/buone rifiniture posto al piano sesto di più ampio fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, denominato "Condominio Melani nc. 3", con accesso pedonale da via Napoleone Melani 3, comprensivo di androne, vano scala, ascensore, disimpegno ai vari piani, resede e altri spazi di natura condominiale. L'appartamento si sviluppa su parte del piano sesto e su parte del piano seminterrato dove è posto un piccolo vano cantina ad esso annesso. Al piano sesto è composto da zona giorno con ingresso, ampio soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio e da zona notte con due camere e bagno. A tale livello completano l'unità immobiliare tre terrazzi, non contigui tra di loro, posti in corrispondenza dei lati est, nord ed ovest dell'edificio principale. In particolare, il terrazzo ad est, più piccolo, risulta essere di uso esclusivo al vano cucina. Il terrazzo a nord, il più ampio, risulta essere a comune dell'ampio vano soggiorno e della camera più piccola, di forma quadrata. Il terrazzo ad ovest, di medie dimensioni, risulta essere di uso esclusivo alla seconda grande camera matrimoniale, di forma rettangolare. Al piano seminterrato infine, l'unità immobiliare si compone di piccolo vano di forma rettangolare ad uso cantinetta o ripostiglio posto in corrispondenza del lato nord del fabbricato, in particolare l'ultimo sulla destra, percorrendo il corridoio di accesso dal vano scala condominiale. La zona è centrale-capoluogo con parcheggi riservati ai residenti, ben servita dai mezzi pubblici, vicina a tutti i primari servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Napoleone Melani, 3

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:

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Sud-Est con la proprietà 
BCNC (bene comune non censibile. Corridoio, ascensore, scala a comune, ecc...), salvo se altri.

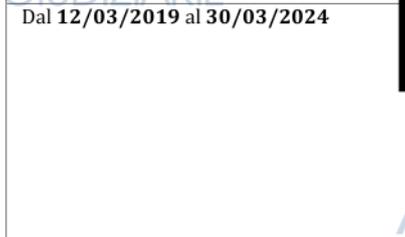
La piccola cantina/ripostiglio confina a Nord-Ovest con BCNC (bene comune non censibile. Corridoio a comune, scala a comune, ecc...), a Sud-Est con l'  a, salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,57 mq	105,96 mq	1	105,96 mq	2,95 m	piano 6
Balcone scoperto est (cucina)	2,97 mq	2,97 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	piano 6
Balcone scoperto nord (soggiorno e camera 1)	13,62 mq	13,62 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	piano 6
Balcone scoperto ovest (camera 2)	5,94 mq	5,94 mq	0,25	1,49 mq	0,00 m	piano 6
Cantina - Ripostiglio	3,18 mq	3,66 mq	0,20	0,73 mq	2,20 m	piano S1
Totale superficie convenzionale:				112,32 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				112,32 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1964 al 02/09/1969	# [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 832, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 0,91 Piano P-S1-6
Dal 22/02/1964 al 02/09/1969	# [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 832, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 0,91 Piano P-S1-6
Dal 02/09/1969 al 14/01/1980	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,08 Piano S1-6
Dal 14/01/1980 al 03/11/1981	# [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 1,08 Piano S1-6
Dal 03/11/1981 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,08 Piano S1-6

Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 889,60 Piano S1-6
Dal 01/01/1994 al 30/05/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 839,24 Piano S1-6
Dal 30/05/2001 al 05/06/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 839,24 Piano S1-6
Dal 05/06/2001 al 26/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 839,24 Piano S1-6
Dal 26/01/2008 al 01/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 839,24 Piano S1-6
Dal 01/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale T mq Rendita € 839,24 Piano S1-6
Dal 09/11/2015 al 29/05/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 105 mq Rendita € 839,24 Piano piano S1-6
Dal 29/05/2018 al 06/07/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 104 mq Rendita € 774,69 Piano 6-S1
Dal 06/07/2018 al 12/03/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 104 mq

 Dal 12/03/2019 al 30/03/2024		Rendita € 774,69 Piano 6-S1
		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 104 mq Rendita € 774,69 Piano 6-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	832	43	1	A2	1	6 vani	Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte: 104 mq	774,79 €	Piano 6-S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Ha consentito l'accesso all'appartamento in data 19/04/2024

La Signora, occupante ad oggi l'appartamento, dichiara inoltre di essere in possesso di Contratto di locazione avente controparte quale locatario il [redacted] altri sin dall'anno 2007, ma di non averne copia, e di versare regolarmente il canone stabilito e concordato. Era presente quale primo accesso all'appartamento l'addetto incaricato dell'ISVEG.

[redacted] nell'occasione ribadisce infine di occupare l'immobile pignorato da circa 18 anni, fin dalla seconda metà dell'anno 2006.

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecatini Terme (PT):

pur residente nell'appartamento pignorato, in sede di sopralluogo ha dichiarato di non avere le chiavi della piccola cantina/ripostiglio posta al Piano seminterrato S1, a sua detta da sempre rimasto chiuso, ne di esserne mai stata in possesso, è stato necessario procedere con un ulteriore secondo sopralluogo.

Ha consentito l'accesso alla piccola cantina/ripostiglio in data 17/05/2024 l'esecutato Sign. [REDACTED] il quale, in tale data, rintracciato telefonicamente poiché non presente sul posto confermava il suo assenso al sopralluogo informando però a causa di un imprevisto di non poter presenziare ma di aver provveduto a lasciare libero accesso al vano al CTU e all'addetto ISVEG, avendo poco prima posizionato aperta la serratura della porta di accesso al piccolo vano seminterrato. Era presente quale primo accesso alla cantina/ripostiglio l'addetto incaricato dell'ISVEG.

PATTI

L'appartamento risulta essere ad oggi abitato.
Risulta essere occupato, da persona ivi residente.

Dalle ricerche effettuate negli archivi e nelle banche dati presso gli Uffici territoriali competenti per tale immobile dal 2006 sino ad oggi, è però presente un solo contratto di locazione transitoria ad uso abitativo, stipulato ai sensi dell'art. 5 della legge n. 431/1998 in data 28/06/2006 e registrato presso il sistema informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Pescia in data 12/07/2006 al n. 2150, Serie III, il quale atto di locazione certifica l'Agenzia delle Entrate essersi ormai concluso in data 28/06/2007, senza presenza di comunicazioni di proroghe e/o rinnovi.

La piccola cantina/ripostiglio, risulta ad oggi libera e non utilizzata.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale si trova in ottimo stato conservativo. L'appartamento all'interno risulta essere in ordinario stato conservativo, ad eccezione di porzioni di soffitto e di porzioni di pareti di camere e bagno e, in parte minore, di soggiorno e cucina che necessitano di piccole opere quali: trattamento per nuova tinteggiatura con pittura idrorepellente traspirante e antibatterica. Nella camera più piccola in alto, a destra della porta-finestra, una piccola porzione di soffitto necessita invece di: ripresa dell'intonaco ammalorato e nuova tinteggiatura. Nel soggiorno, in basso a sinistra, nel lato perimetrale finestrato una modesta porzione di parete

dispositivi di oscuramento in avvolgibili in parte in legno e in parte in PVC di color grigio chiaro, ad eccezione della porta-finestra della cucina che è provvista di persiana a scorrimento laterale in legno, il tutto bisognoso di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma di buona qualità. La cantina/ripostiglio posta al piano seminterrato è dotata del solo impianto elettrico di tipo civile, a 220V, non di recente esecuzione. Tutte le pareti interne e il soffitto di tale vano sono intonacati e rifiniti con tinteggiatura a tempera di colore bianco. La pavimentazione è in semplice cemento rasato, senza piastrellature. L'infisso esterno, con funzione di portoncino d'ingresso, è in legno tamburato laccato color beige, di ordinaria qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/07/2006
- Scadenza contratto: 28/06/2007
- Scadenza disdetta: 28/03/2007
- Rilascio: 29/06/2007

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento è occupato da terzi.

Non vi sono cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

NOTA:

Per accordo tra le parti, le spese condominiali sono forfettariamente calcolate in euro 220,00 mensili da corrispondersi nelle medesime modalità e nei tempi della rata mensile del canone di affitto concordato, quindi in tale atto di locazione transitorio viene stabilito che il pagamento mensile che il conduttore dovrà corrispondere al locatore sarà di euro 720,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2000 al 30/05/2001		Esecuzione in forma specifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	02/03/2000	0/200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	14/04/2000	1923	1208
Dal 30/05/2001 al 04/04/2003		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sentenza traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	30/05/2001	599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	13/08/2004	5216	3184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/04/2003 al
26/01/2008

Estinzione di usufrutto

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
UFFICIO DEL REGISTRO DPPT UT PESCIA (PT)	03/10/2003	83	174

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	31/05/2004	3223	1890

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/01/2008 al
14/02/2008

Dichiarazione di successione testamentaria

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
UFFICIO DEL REGISTRO DPPT UT PESCIA (PT)	01/12/2009	37/9990/9	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	17/12/2009	6219	3522

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/02/2008 al
24/04/2008

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maurantonio Tommaso	14/02/2008	27631	4023

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	21/07/2008	4005	2327

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: SEMBRANTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 37e661

Dal 24/04/2008 al 30/12/2013	Accettazione di eredità con beneficio d'inventario		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Lenzi Raffaele	24/04/2008	52838
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	06/06/2008	3066
			Reg. part.
			1731
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°
Dal 30/12/2013 al 06/07/2018	Esecuzione in forma specifica		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Lops Andrea	30/12/2013	354174
			Raccolta N°
			32276
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	24/02/2014	647
			Reg. part.
			503
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°
Dal 06/07/2018 al 30/03/2024	Atto di divisione		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Lenzi Raffaele	06/07/2018	73714
			Raccolta N°
			42840
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	11/07/2018	3515
			Reg. part.
			2420

ASTE GIUDIZIARIE®	[REDACTED]	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/11/2008
 Reg. gen. 5990 - Reg. part. 1454
 Quota: 1/1
 Importo: € 12.000,00

[REDACTED]
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA - Sez. dist. Monsummano Terme

Data: 21/10/2008

N° repertorio: 2498

N° raccolta: 2008

Note: IL CONDOMINIO E' RAPPRESENTATO DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE GEOM.

RICCARDO COLZI, DIFESO DALL'AVVOCATO ALBERTO GIUNTOLI CON STUDIO IN MONTECATINI

TERME VIA GIANNINI N.4. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI CONTENUTI NELLA NOTA E QUELLI CONTENUTI NEL TITOLO.

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Pistoia il 11/06/2015

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 385

Quota: 1/4

Importo: € 968.390,04

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Capitale: € 484.195,02
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 09/06/2015
N° repertorio: 533
N° raccolta: 8915

Note: COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08976201500000068000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21042015 NUMERO DI RUOLO: 150232, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 20092005 NUMERO DI RUOLO: 300080, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 02012006 NUMERO DI RUOLO: 300128, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 16062006 NUMERO DI RUOLO: 300245, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 17112006 NUMERO DI RUOLO: 450165, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 17112006 NUMERO DI RUOLO: 300094, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 26092007 NUMERO DI RUOLO: 150120, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 300034, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 24122007 NUMERO DI RUOLO: 195, ANNO DEL RUOLO: 2000, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22052000 NUMERO DI RUOLO: 241, ANNO DEL RUOLO: 2000, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07062000 NUMERO DI RUOLO: 252, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11122001 NUMERO DI RUOLO: 253, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11122001 NUMERO DI RUOLO: 123, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31122002 NUMERO DI RUOLO: 187, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16072003 NUMERO DI RUOLO: 142, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31122003 NUMERO DI RUOLO: 217, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16032004 NUMERO DI RUOLO: 322, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26042004 NUMERO DI RUOLO: 45, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 01122004 NUMERO DI RUOLO: 175, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17012005 NUMERO DI RUOLO: 282, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20062005 NUMERO DI RUOLO: 545, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28112005 NUMERO DI RUOLO: 346, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23032006 NUMERO DI RUOLO: 634, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 02082006 NUMERO DI RUOLO: 636, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 02082006 NUMERO DI RUOLO: 875, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25092006 NUMERO DI RUOLO: 535, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21112007 NUMERO DI RUOLO: 527, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 677, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25082008 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30112001 NUMERO DI RUOLO: 2, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10112004 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 ,



TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102005 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102006 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102007 NUMERO DI RUOLO: 2711, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 03062003 NUMERO DI RUOLO: 1031, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 18112004 NUMERO DI RUOLO: 3546, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16112006 NUMERO DI RUOLO: 3547, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16112006 NUMERO DI RUOLO: 3548, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16112006 NUMERO DI RUOLO: 413, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30052001 NUMERO DI RUOLO: 227, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30042002 NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10042003 NUMERO DI RUOLO: 241, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 19042004 NUMERO DI RUOLO: 170, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 14042005 NUMERO DI RUOLO: 158, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12042006 NUMERO DI RUOLO: 168, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10052007 NUMERO DI RUOLO: 139, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 21042008 NUMERO DI RUOLO: 3727, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 05102009 NUMERO DI RUOLO: 159, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 05052010 NUMERO DI RUOLO: 402, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30052001 NUMERO DI RUOLO: 334, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 27052002 NUMERO DI RUOLO: 332, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15052003 NUMERO DI RUOLO: 333, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17052004 NUMERO DI RUOLO: 91, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15032005 NUMERO DI RUOLO: 3494, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 19102006 NUMERO DI RUOLO: 89, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 09032006 NUMERO DI RUOLO: 2093, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 06022001 NUMERO DI RUOLO: 1776, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 02012002 NUMERO DI RUOLO: 1101, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 25102002 NUMERO DI RUOLO: 831, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15092003 NUMERO DI RUOLO: 3417, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 11102006 NUMERO DI RUOLO: 667, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 20112008 NUMERO DI RUOLO: 3618, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 3619, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 3781, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 12293, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30102001 NUMERO DI RUOLO: 2901, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 17366, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17062005 NUMERO DI RUOLO: 1969, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CPTN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03042006 NUMERO DI RUOLO: 1551,

ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08022008 NUMERO DI RUOLO: 1551, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08022008 NUMERO DI RUOLO: 1603, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21022008 NUMERO DI RUOLO: 1603, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21022008 NUMERO DI RUOLO: 1127, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19112003 NUMERO DI RUOLO: 1660, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 53251, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 19122002 NUMERO DI RUOLO: 2878, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 53251, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 25082008 NUMERO DI RUOLO: 2701, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 53251, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09072009

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Pistoia il 12/06/2015

Reg. gen. 2107 - Reg. part. 396

Quota: 1/2

Importo: € 968.526,76

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Capitale: € 484.263,38

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 11/06/2015

N° repertorio: 534

N° raccolta: 8915

Note: COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08976201500000069000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09042015 NUMERO DI RUOLO: 150232, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 20092005 NUMERO DI RUOLO: 300080, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 02012006 NUMERO DI RUOLO: 300128, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 16062006 NUMERO DI RUOLO: 300245, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 17112006 NUMERO DI RUOLO: 450165, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 17112006 NUMERO DI RUOLO: 300094, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 26092007 NUMERO DI RUOLO: 150120, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 300034, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R6F , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 24122007 NUMERO DI RUOLO: 195, ANNO DEL RUOLO: 2000, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22052000 NUMERO DI RUOLO: 241, ANNO DEL RUOLO: 2000, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07062000 NUMERO DI RUOLO: 252, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11122001 NUMERO DI RUOLO: 253, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11122001 NUMERO DI RUOLO: 123, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31122002 NUMERO DI RUOLO: 187, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16072003 NUMERO DI RUOLO: 142, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31122003 NUMERO DI RUOLO: 217, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16032004 NUMERO DI RUOLO: 322, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26042004 NUMERO DI RUOLO: 45,

ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 01122004 NUMERO DI RUOLO: 175, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17012005 NUMERO DI RUOLO: 282, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20062005 NUMERO DI RUOLO: 545, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28112005 NUMERO DI RUOLO: 346, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23032006 NUMERO DI RUOLO: 634, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 02082006 NUMERO DI RUOLO: 636, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 02082006 NUMERO DI RUOLO: 875, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25092006 NUMERO DI RUOLO: 535, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21112007 NUMERO DI RUOLO: 527, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 677, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 630000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25082008 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30112001 NUMERO DI RUOLO: 2, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10112004 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102005 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102006 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21800 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102007 NUMERO DI RUOLO: 2711, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 03062003 NUMERO DI RUOLO: 1031, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 18112004 NUMERO DI RUOLO: 3546, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16112006 NUMERO DI RUOLO: 3547, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16112006 NUMERO DI RUOLO: 3548, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16112006 NUMERO DI RUOLO: 413, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30052001 NUMERO DI RUOLO: 227, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30042002 NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10042003 NUMERO DI RUOLO: 241, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 19042004 NUMERO DI RUOLO: 170, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 14042005 NUMERO DI RUOLO: 158, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12042006 NUMERO DI RUOLO: 168, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10052007 NUMERO DI RUOLO: 139, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 21042008 NUMERO DI RUOLO: 3727, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 05102009 NUMERO DI RUOLO: 159, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4189, CODICE UFFICIO: 1 TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 05052010 NUMERO DI RUOLO: 402, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30052001 NUMERO DI RUOLO: 334, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 27052002 NUMERO DI RUOLO: 332, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15052003 NUMERO DI RUOLO: 333, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17052004 NUMERO DI RUOLO: 91, ANNO

DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15032005 NUMERO DI RUOLO: 3494, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 19102006 NUMERO DI RUOLO: 89, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 5862, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 09032006 NUMERO DI RUOLO: 2093, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 06022001 NUMERO DI RUOLO: 1776, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 02012002 NUMERO DI RUOLO: 1101, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 25102002 NUMERO DI RUOLO: 831, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15092003 NUMERO DI RUOLO: 3417, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 11102006 NUMERO DI RUOLO: 667, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 20112008 NUMERO DI RUOLO: 3618, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 3619, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 9308, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 3781, ANNO DEL RUOLO: 2001, CODICE ENTE: 12293, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30102001 NUMERO DI RUOLO: 2901, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE ENTE: 17366, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17062005 NUMERO DI RUOLO: 1969, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CPTN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03042006 NUMERO DI RUOLO: 1551, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08022008 NUMERO DI RUOLO: 1551, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08022008 NUMERO DI RUOLO: 1603, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21022008 NUMERO DI RUOLO: 1603, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 20448, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21022008 NUMERO DI RUOLO: 1127, ANNO DEL RUOLO: 2004, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19112003 NUMERO DI RUOLO: 1660, ANNO DEL RUOLO: 2003, CODICE ENTE: 53251, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 19122002 NUMERO DI RUOLO: 2878, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 53251, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 25082008 NUMERO DI RUOLO: 2701, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 53251, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09072009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 07/12/2020

Reg. gen. 5325 - Reg. part. 820

Quota: 1/2

Importo: € 11.500,00

Capitale: € 7.959,69

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 19/11/2019

N° repertorio: 524

N° raccolta: 2019

Note: I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI SONO STATI INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3182

Quota: 1/2



Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Pistoia il 02/11/2020

Reg. gen. 4724 - Reg. part. 872

Quota: 1/1

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di PESCIA Iscrizione Numero di registro particolare 396 del 12/06/2015. Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 14/12/2018 Numero di repertorio 879/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Codice fiscale 80012750479 Sede PISTOIA (PT) Formalità di riferimento Servizio di PI di PESCIA Iscrizione Numero di registro particolare 396 del 12/06/2015. EMESSO DECRETO DI TRASFERIMENTO N. 238/2018 DEPOSITATO IL 14/12/2018, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA IN DATA 18/01/2019 AL N. 92, PER UN IMPORTO DI EURO 1247,00, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI PESCIA IL 04/04/2019 AL N.1145 R.P., VOLTURE IN AUTOMATICO.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Pistoia il 02/11/2020

Reg. gen. 4722 - Reg. part. 870

Quota: 1/1



Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di PESCIA Iscrizione Numero di registro particolare 1454 del 13/11/2008. Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 14/12/2018 Numero di repertorio 879/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Codice fiscale 800 127 50479 Sede PISTOIA (PT) Formalità di riferimento Servizio di PI di PESCIA Iscrizione Numero di registro particolare 1454 del 13/11/2008 Valore degli immobili liberati € 70.000,00. EMESSO DECRETO DI TRASFERIMENTO N. 238/2018 DEPOSITATO IL 14/12/2018, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA IN DATA 18/01/2019 AL N. 92, PER UN IMPORTO DI EURO 1247,00, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI PESCIA IL 04/04/2019 AL N.1145 R.P., VOLTURE IN AUTOMATICO.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Pistoia il 02/11/2020

Reg. gen. 4723 - Reg. part. 871

Quota: 1/1

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di PESCIA Iscrizione Numero di registro particolare 385 del 11/06/2015. Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 14/12/2018 Numero di repertorio 879/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Codice fiscale

80012750479 Sede PISTOIA (PT) Formalità di riferimento Servizio di PI di PESCIA Iscrizione Numero di registro particolare 385 del 11/06/2015 Valore degli immobili liberati € 70.000,00. EMESSO DECRETO DI TRASFERIMENTO N. 238/2018 DEPOSITATO IL 14/12/2018, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA IN DATA 18/01/2019 AL N. 92, PER UN IMPORTO DI EURO 1247,00, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI PESCIA IL 04/04/2019 AL N.1145 R.P., VOLTURE IN AUTOMATICO.

Annotazioni a trascrizioni



- **Cancellazione**

Trascritto a Pistoia il 18/12/2023

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 1383

Quota: 1/2



Firmato Da: SEMBRANTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 37e661



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) per l'area in cui ricade l'unità immobiliare pignorata la normativa urbanistica prevede quanto segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO E PRG (Variante 1980). TITOLO III. ZONE OMOGENEE:

- ZONA B2 DI COMPLETAMENTO.

Secondo il vigente PIANO STRUTTURALE l'area in cui ricade l'unità immobiliare è classificata in:

- Invariante e Statuto dei luoghi. Invariante strutturale Sub-Sistema della Pianura urbanizzata: Area Turistico Termale, La città e gli insediamenti urbani. Punto 3.6 - parco delle Panteraie e Maona; - Sistemi insediativi. Sistema insediativo 5: "La città dello shopping e dell'accoglienza alberghiera"; - Insieme delle U.T.O.E (Unità Organiche Territoriali). UTEO 6 - Montecatini centro; - Carta dello sviluppo Urbano e Territoriale. Dal 1951 al 1974; - Vincoli paesaggistici. Nessun vincolo paesaggistico.

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.

La pratica edilizia per la costruzione del fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento pignorato è stata aperta il 24/02/1962. Il parere favorevole della commissione edilizia comunale è stato dato in data 07/03/1962. La licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato è stata rilasciata in data 15/03/1962. Riguardo all'appartamento oggetto di pignoramento è stata successivamente concessa dal Comune di Montecatini Terme (PT) Attestazione di conformità in sanatoria per lavori edili in data 12/05/2009 per accorpamento di vano di unità immobiliare residenziale attigua, modifiche alla distribuzione interna e variazioni esterne.

Da un esame effettuato in data 15/04/2024 presso l'archivio pratiche edilizie dell'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme (PT) a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate riguardo all'immobile pignorato:

1) LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE n. 131/1962

A tale licenza corrisponde la Pratica edilizia n. 131/1962 del 24/02/1962.

Denominata: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AD APPARTAMENTI.

Composto di n. 29 appartamenti (126 vani utili più vani accessori), distribuiti in 7 piani fuori terra; una abitazione del portiere al piano sottotetto; autorimesse private, cantine, centrale termica e cisterna al piano interrato.

Stato: Licenza edilizia rilasciata in data 15/03/1962.

2) ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA n. 0766/2008

A tale attestazione corrisponde la Pratica edilizia n. 0766/2008 del 07/11/2008.

Denominata: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA per accorpamento di vano di unità immobiliare residenziale attigua, modifiche alla distribuzione interna e variazioni esterne.

Stato: Attestazione di conformità in sanatoria rilasciata in data 12/05/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico e elettrico non sono presenti nell'archivio del Comune di Montecatini Terme (PT).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi riguardo alla CIVILE ABITAZIONE non emergono difformità successive all'ultimo titolo edilizio autorizzato e ultimato: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA n. 0766/2008 _Comune di Montecatini Terme (PT).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.255,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.189,76

L'appartamento risulta inserito in un contesto condominiale.

La denominazione del condominio è "Condominio VIA MELANI 3", Via Napoleone Melani 3, 51016 Montecatini Terme (PT) con CF./P.IVA: 81003540473. L'incarico di amministratore del condominio è stato assegnato alla Società 'AM.CO. Amministrazioni Condominiali di Bartaloggi e Venuti', Via Giuseppe Giusti, 36, 51017 Pescia (PT).

Si cfr.no, in allegato:

- Bilancio Consuntivo anno 2023
- Bilancio Preventivo anno 2024

rate scadute, non versate pari a 3.588,34 euro.

Da un estratto contabile relativo all'unità immobiliare pignorata, identificata in bilancio condominiale con la sigla A26, la società amministratrice condominiale certifica che alla data del 11/06/2024, la posizione debitoria imputabile al bene qui in esame, relativa alle rate scadute condominiali, ammonta a euro 3.588,34 euro.

Dunque, la posizione debitoria relativa alle rate scadute condominiali imputabile all'esecutato Sign.Chiuchiolo Franco, proprietario della quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare qui in esame, è al mese di giugno 2024 pari euro $3.588,34/2 = 1.794.17$ euro.

Sono da considerarsi anche i costi di manutenzione dei beni a comune con le altre unità immobiliari confinanti del fabbricato come per uso, consuetudine e di legge, quali: il tetto, le facciate, le calate, ecc... non quantificabili economicamente.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Napoleone Melani, 3

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con medie/buone rifiniture posto al piano sesto di più ampio fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, denominato "Condominio Melani nc. 3", con accesso pedonale da via Napoleone Melani 3, comprensivo di androne, vano scala, ascensore, disimpegni ai vari piani, resede e altri spazi di natura condominiale. L'appartamento si sviluppa su parte del piano sesto e su parte del piano seminterrato dove è posto un piccolo vano cantina ad esso annesso. Al piano sesto è composto da zona giorno con ingresso, ampio soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio e da zona notte con due camere e bagno. A tale livello completano l'unità immobiliare tre terrazzi, non contigui tra di loro, posti in corrispondenza dei lati est, nord ed ovest dell'edificio principale. In particolare, il terrazzo ad est, più piccolo, risulta essere di uso esclusivo al vano cucina. Il terrazzo a nord, il più ampio, risulta essere a comune dell'ampio vano soggiorno e della camera più piccola, di forma quadrata. Il terrazzo ad ovest, di medie dimensioni, risulta essere di uso esclusivo alla seconda grande camera matrimoniale, di forma rettangolare. Al piano seminterrato infine, l'unità immobiliare si compone di piccolo vano di forma rettangolare ad uso cantinetta o ripostiglio posto in corrispondenza del lato nord del fabbricato, in particolare l'ultimo sulla destra, percorrendo il corridoio di accesso dal vano scala condominiale. La zona è centrale-capoluogo con parcheggi riservati ai residenti, ben servita dai mezzi pubblici, vicina a tutti i primari servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 75.816,00

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione di beni simili per consistenza, stato manutentivo e grado di finiture nella stessa zona.

Per quanto attiene alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di procedura avendo eseguito:

A) La seguente Ricerca comparativa atti di compravendita per beni simili.

Rinvenuto nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di procedura presso la competente Agenzia delle Entrate di Pistoia, tra dicembre 2019 e febbraio 2024, su beni simili, 5 atti di compravendita per immobili affini (numero totale atti reperiti 5, numero totale immobili 7). Osservato dall'esame preliminare che tali beni compravenduti hanno tutti destinazione d'uso eguale e caratteristiche estrinseche e intrinseche paragonabili al bene in esame. Verificato tramite osservazione che tali ultimi beni possono essere comparati direttamente al bene in oggetto. Rilevato di questi ultimi atti, per confronto e disamina diretta, i seguenti dati, che per chiarezza vengono indicati qui di seguito in perizia:

Atto 1) Residenziale - Aprile 2019

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 110.000,00 €

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: RESIDENZIALE A02 5,5 vani

Quota trasferita 100%

Valore unitario: 110.000 euro/110 mq = 1.000,00 euro/mq

Atto 2) Residenziale - Febbraio 2022

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 115.000,00 €

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: RESIDENZIALE A03 77 m2

Quota trasferita 100%

Valore unitario: 115.000 euro/77 mq = 1.493,51 euro/mq

Atto 3) Residenziale - Aprile 2022

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: 195.000,00 €

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: PERTINENZA C06 19 m2

Quota trasferita 100%

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: RESIDENZIALE A03 98 m2

Quota trasferita 100%

Valore unitario: 195.000 euro/107,5 mq = 1.813,95 euro/mq

Atto 4) Residenziale - Maggio 2022

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: 155.000,00 €

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: PERTINENZA C06 17 m2

Quota trasferita 100%

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: RESIDENZIALE A03 130 m2

Quota trasferita 100%

Valore unitario: 155.000 euro/138,5 mq = 1.119,13 euro/mq

Atto 5) Residenziale - Settembre 2023

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 135.000,00 €

Comune di MONTECATINI TERME

Zona OMI: B2

Immobile: RESIDENZIALE A03 72 m2

Quota trasferita 100%

Valore unitario: 135.000 euro/72 mq = 1.875,00 euro/mq



(si cfr. <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>. Ricerca dati del 30/05/2024, area 100 mt da Via Napoleone Melani 3, Montecatini Terme. Poligono comprendente il solo isolato di pertinenza, con n. circa 3 condomini similari).

Dalla quale ricerca comparativa atti di compravendita per beni simili si desume il valore unitario medio di compravendita pari a 1.460,32 euro/mq.

B) Il seguente *Esame dei Borsini immobiliari per beni simili.*

Rinvenuti dall'esame dei Borsini immobiliari (si cfr

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/pistoia-provincia/montecatini-terme/roma-matteotti-ferrovia/15322/>) per la zona nella quale si colloca l'immobile oggetto di stima avente indirizzo Montecatini Terme, Via Napoleone Melani 3,

MONTECATINI TERME (PT) Zona: Roma - Matteotti Ferrovia

Posizione zona: Centro

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Quotazioni immobiliari di Zona: Abitazioni e Ville

al maggio 2024 i seguenti valori unitari:

Borsini immobiliari

Abitazioni in stabili di prima fascia. Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona. Valore minimo Euro 1.405,00; Valore medio Euro 1.567,00; Valore massimo Euro 1.728,00

Abitazioni in stabili di fascia media. Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona. Valore minimo Euro 1.209,00; Valore medio Euro 1.346,00; Valore massimo Euro 1.482,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia. Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona. Valore minimo Euro 1.179,00; Valore medio Euro 1.236,00; Valore massimo Euro 1.292,00

Ville e Villini

Abitazioni in Ville e Porzioni di Ville. Quotazioni di appartamenti in Ville e Villini. Valore minimo Euro 1.219,00; Valore medio Euro 1.373,00; Valore massimo Euro 1.527,00

Ritenuto dall'esame dei fattori intrinseci e ed estrinseci osservati per il bene oggetto di stima che questo possa collocarsi per i parametri adottati, nella valutazione unitaria dei Borsini immobiliari per la classificazione massima dei valori stimati sopra riportati, escludendo le Ville e Villini. Quotazioni di appartamenti di qualità nella media di zona.

Dal quale Esame dei Borsini immobiliari per beni simili si addivene al valore unitario medio più probabile $(1.567,00 + 1.346,00 + 1.236,00)/3$ pari a 1.383,00 euro/mq.

C) Il seguente Esame delle valutazioni OMI - Osservatorio Immobiliare Italiano per beni simili.
Rinvenute, dall'esame della Valutazioni dell'OMI - Osservatorio Immobiliare Italiano (si cfr. https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php, e in dettaglio: [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=PT&co=A561&linkzona=PT00001293&idstrada=&anno_semestre=20232&fasciazona=Centrale/ROMA,%20MATTEOTTI%20\(FERROVIA\)&utilizzo=Residenziale&codzona=B2&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=10.775152&N=43.880667](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=PT&co=A561&linkzona=PT00001293&idstrada=&anno_semestre=20232&fasciazona=Centrale/ROMA,%20MATTEOTTI%20(FERROVIA)&utilizzo=Residenziale&codzona=B2&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=10.775152&N=43.880667) per l' Anno 2023 - Semestre 2, per la zona in cui si colloca l'immobile oggetto di stima avente indirizzo Montecatini Terme, Via Napoleone Melani 3 le seguenti valutazioni,

VALUTAZIONI OMI

Provincia: PISTOIA
Comune: MONTECATINI TERME
Fascia/zona: Centrale/ROMA MATTEOTTI (FERROVIA)
Microzona catastale n.: 1
Codice zona: B2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale.

Si desumono i seguenti valori unitari:
Abitazioni civili, Stato conservativo normale, Metri quadri lordi
Valore di mercato (euro/mq): 1.250,00 min/1.550,00 max.

Valori stimati per immobili civili residenziali nella zona di riferimento aventi caratteristiche riferite a parametri statistici medi senza alcuna applicazione di correttivi di adeguata descrizione alla situazione oggettiva dell'immobile in esame. Ritenuto dall'esame dei fattori intrinseci e ed estrinseci osservati per il bene oggetto di stima, che a questo debba applicarsi almeno per vetustà un coefficiente di riduzione pari a 0,95 si ottiene un Valore di mercato tra 1.187,50/1.472,50 euro, ai quali corrisponde un valore statistico medio pari a 1.330,00 euro/mq.

Dal quale Esame delle Valutazioni OMI per beni simili si addiviene al valore unitario massimo più probabile pari a 1.330,00 euro/mq.

Premettendo dunque che:

- Il mercato delle compravendite si esplicita con un prezzo al mq; - L'unità immobiliare destinata a civile abitazione oggetto di stima si compone di vani n. 4, più accessori; - L'unità immobiliare destinata a civile abitazione oggetto di stima si trova in medio/buono stato di conservazione, ma non nuova poiché edificata nel 1962 e successivamente ristrutturata parzialmente e rinnovata nel 2008.

Si è infine proceduto alla comparazione di beni simili per consistenza, stato manutentivo e grado di finiture nella stessa zona.

Beni presi a comparazione:

bene A) pari ad €/mq 1047,62

Stessa zona centrale, zona centrale/ROMA MATTEOTTI (FERROVIA), stesso isolato, stesso fabbricato condominiale, minori metri quadrati, diverso quarto piano fuori terra, peggiori ordinarie finiture, eguale epoca di costruzione. Il valore medio di mercato del bene A è stato aumentato in quanto il bene oggetto di stima ha migliore distribuzione interna, migliore piano fuori terra, sesto e ultimo del fabbricato, migliore vista panoramica sulla città, simile qualità architettonica ma dotato di migliori e più recenti finiture.

bene B) pari ad €/mq 1166,67

Stessa zona centrale, zona centrale/ROMA MATTEOTTI (FERROVIA), stesso isolato, stesso fabbricato condominiale, simili metri quadrati, diverso quarto piano fuori terra, simili medie finiture, eguale epoca di costruzione. Il valore medio di mercato del bene B è stato aumentato in quanto il bene oggetto di stima ha migliore distribuzione interna, migliore piano fuori terra, sesto e ultimo del fabbricato, migliore vista panoramica sulla città.

bene C) pari ad €/mq 1341,09

Simile zona periferica, zona PERIFERIE NORD-OVEST E NORD-EST, con fabbricato posto al confine con stessa zona centrale, zona centrale/ROMA MATTEOTTI (FERROVIA), simili metri quadrati, diverso primo piano fuori terra, diverse peggiori finiture, diversa epoca di costruzione. Il valore medio di mercato del bene C è stato aumentato in quanto il bene oggetto di stima ha migliore vista panoramica sulla città, migliore posizione in zona residenziale più tranquilla e lontana da strade pubbliche con traffico veloce di scorrimento, migliore qualità architettonica del fabbricato condominiale di appartenenza.

bene D) pari ad €/mq 2000,00

Stessa zona centrale, zona centrale/ROMA MATTEOTTI (FERROVIA), stesso isolato, diverso simile fabbricato condominiale, simili metri quadrati, diverso quinto piano fuori terra, migliori ottime finiture, diversa epoca di costruzione. Il valore medio di mercato del bene D è stato diminuito in quanto il bene oggetto di stima è privo di terza camera e di secondo bagno nella zona notte, di impianto di climatizzazione freddo/caldo e di autorimessa privata, non è stato ristrutturato e rinnovato di recente ed ha peggiori medie finiture.

Dai valori dei suddetti comparabili presi in esame - opportunamente mediati con la decurtazione del 30% del valore del bene D) poiché confrontabile per tutti parametri presi in considerazione ad eccezione però, in particolare, del suo maggior valore di mercato derivante dalla recente ottima ristrutturazione - si ricava un valore medio di 1.238,84 euro/mq.

Dunque, facendo la media ponderata del più probabile valore di mercato desunto tramite le diverse procedure di stima adottate, in riferimento agli immobili e alle valutazioni statistiche prese a comparazione, si addivene a:

$$(1.460,32 + 1.383,00 + 1.330,00 + 1.238,84) / 4 = 1.353,04 \text{ euro/mq}$$

Arrotondabile per difetto a **1.350,00 euro/mq** e attribuibile quale più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Napoleone Melani, 3	112,32 mq	1.350,00 €/mq	€ 151.632,00	50,00%	€ 75.816,00
				Valore di stima:	€ 75.816,00

Valore di stima: € 75.816,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1794,17	€
Tipologia di vendita (asta immobiliare)	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%

Valore finale di stima: € 61.000,00

E' stato così tenuto conto di un deprezzamento complessivo pari al 17,00 % e delle spese condominiali insolute pari a 1.794,17 euro ($3.588,34 \text{ euro} / 2 = 1.794,17 \text{ euro}$, quota di 1/2 imputabile al Sign. [REDACTED] come documentato in allegato. Il deprezzamento è riferito alla vendita tramite procedura d'asta invece che per libero mercato e rispetto allo stato d'uso e manutenzione, al fatto che il bene risulta oggi occupato da persona da tempo residente con contratto di locazione non opponibile e un po' datato riguardo a impianti elettrico, idro-sanitario e privo di climatizzazione estiva. Esplicitando quanto indicato, il valore di stima di 75.816,00 euro deprezzato del 17,00 % e ridotto delle spese condominiali insolute pari a 1.794,17 euro rileva il valore di 61.133,11 euro. Tale valore approssimato per difetto determina il più probabile valore finale di stima per la quota di piena proprietà di 1/2 dell'immobile pignorato, pari a 61.000,00 euro.



E' presente non pignorato, non trascritto, nello stesso fabbricato condominiale, un ulteriore bene di piena

Tale autorimessa è rappresentata al NCEU del Comune di Montecatini Terme (PT) al F.18, Part. 832, sub. 35, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita 86,76 euro.

La provenienza di tale bene è la medesima dell'appartamento pignorato, l'atto di divisione del 06/07/2018 Notaio Lenzi Raffaele con Rep. 73714, Racc. 42840, trascritto a Pescia il 11/07/2018 al RG 3515 RP 2420.

Tale unità immobiliare è sempre stata, sin dal progetto iniziale, pertinenza e bene strumentale dell'abitazione principale, l'unità immobiliare qui pignorata e rappresentata al NCEU del Comune di Montecatini Terme (PT) al F. 18, Part. 832, sub. 35.

Si comunica alla procedura e al Ill.mo Giudice delle Esecuzioni immobiliari, per quanto di competenza, e per eventuali disposizioni in merito.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 11/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sembranti Saverio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e accettazione incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di inizio operazioni peritali e accessi con ISVEG
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto Regolamento urbanistico (RU)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Conservatoria_Elenco formalità
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (interni ed esterni)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Pratiche edilizie per conformità urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato contestuale stato di famiglia (esecutato)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio (esecutato)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di residenza (occupante appartamento)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato contestuale stato di famiglia (occupante appartamento)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Contratto di locazione non opponibile (Lotto unico)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comparabili A, B, C, D
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione contabile oneri condominiali
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestazione del CTU di invio relazione agli aventi diritto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Napoleone Melani, 3
Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con medie/buone rifiniture posto al piano sesto di più ampio fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, denominato "Condominio Melani nc. 3", con accesso pedonale da via Napoleone Melani 3, comprensivo di androne, vano scala, ascensore, disimpegni ai vari piani, resede e altri spazi di natura condominiale. L'appartamento si sviluppa su parte del piano sesto e su parte del piano seminterrato dove è posto un piccolo vano cantina ad esso annesso. Al piano sesto è composto da zona giorno con ingresso, ampio soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio e da zona notte con due camere e bagno. A tale livello completano l'unità immobiliare tre terrazzi, non contigui tra di loro, posti in corrispondenza dei lati est, nord ed ovest dell'edificio principale. In particolare, il terrazzo ad est, più piccolo, risulta essere di uso esclusivo al vano cucina. Il terrazzo a nord, il più ampio, risulta essere a comune dell'ampio vano soggiorno e della camera più piccola, di forma quadrata. Il terrazzo ad ovest, di medie dimensioni, risulta essere di uso esclusivo alla seconda grande camera matrimoniale, di forma rettangolare. Al piano seminterrato infine, l'unità immobiliare si compone di piccolo vano di forma rettangolare ad uso cantinetta o ripostiglio posto in corrispondenza del lato nord del fabbricato, in particolare l'ultimo sulla destra, percorrendo il corridoio di accesso dal vano scala condominiale. La zona è centrale-capoluogo con parcheggi riservati ai residenti, ben servita dai mezzi pubblici, vicina a tutti i primari servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) per l'area in cui ricade l'unità immobiliare pignorata la normativa urbanistica prevede quanto segue: REGOLAMENTO URBANISTICO E PRG (Variante 1980). TITOLO III. ZONE OMOGENEE: - ZONA B2 DI COMPLETAMENTO. Secondo il vigente PIANO STRUTTURALE l'area in cui ricade l'unità immobiliare è classificata in: - Invariante e Statuto dei luoghi. Invariante strutturale Sub-Sistema della Pianura urbanizzata: Area Turistico Termale, La città e gli insediamenti urbani. Punto 3.6 - parco delle Panteraie e Maona; - Sistemi insediativi. Sistema insediativo 5: "La città dello shopping e dell'accoglienza alberghiera"; - Insieme delle U.T.O.E (Unità Organiche Territoriali). UTEO 6 - Montecatini centro; - Carta dello sviluppo Urbano e Territoriale. Dal 1951 al 1974; - Vincoli paesaggistici. Nessun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 61.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Napoleone Melani, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 832, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	112,32 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato condominiale si trova in ottimo stato conservativo. L'appartamento all'interno risulta essere in ordinario stato conservativo, ad eccezione di porzioni di soffitto e di porzioni di pareti di camere e bagno e, in parte minore, di soggiorno e cucina che necessitano di piccole opere quali: trattamento per nuova tinteggiatura con pittura idrorepellente traspirante e antibatterica. Nella camera più piccola in alto, a destra della porta-finestra, una piccola porzione di soffitto necessita invece di: ripresa dell'intonaco ammalorato e nuova tinteggiatura. Nel soggiorno, in basso a sinistra, nel lato perimetrale finestrato una modesta porzione di parete necessita di: ripresa di intonaco cretato e nuova tinteggiatura. I terrazzi si trovano in ordinario stato di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni dei parapetti in muratura e di un pilastro aggettante in CA i quali necessitano invece di: ripresa dell'intonaco e della superficie di calcestruzzo ammalorato e nuova tinteggiatura. Infissi esterni e alcune tapparelle in legno infine sono in cattivo stato di conservazione e necessitano di manutenzione ordinaria mediante ripristino della superficie esterna ormai degradata, trattamento superficiale protettivo e nuova finitura. La cantina-ripostiglio si trova in ordinario stato di conservazione. In alto, su una parete, all'intersezione con il soffitto è presente un lieve distacco di intonaco che necessita di: ripresa e nuova tinteggiatura. La porta d'ingresso necessita di manutenzione ordinaria e nuova finitura esterna.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con medie/buone rifiniture posto al piano sesto di più ampio fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, denominato "Condominio Melani nc. 3", con accesso pedonale da via Napoleone Melani 3, comprensivo di androne, vano scala, ascensore, disimpegni ai vari piani, resede e altri spazi di natura condominiale. L'appartamento si sviluppa su parte del piano sesto e su parte del piano seminterrato dove è posto un piccolo vano cantina ad esso annesso. Al piano sesto è composto da zona giorno con ingresso, ampio soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio e da zona notte con due camere e bagno. A tale livello completano l'unità immobiliare tre terrazzi, non contigui tra di loro, posti in corrispondenza dei lati est, nord ed ovest dell'edificio principale. In particolare, il terrazzo ad est, più piccolo, risulta essere di uso esclusivo al vano cucina. Il terrazzo a nord, il più ampio, risulta essere a comune dell'ampio vano soggiorno e della camera più piccola, di forma quadrata. Il terrazzo ad ovest, di medie dimensioni, risulta essere di uso esclusivo alla seconda grande camera matrimoniale, di forma rettangolare. Al piano seminterrato infine, l'unità immobiliare si compone di piccolo vano di forma rettangolare ad uso cantinetta o ripostiglio posto in corrispondenza del lato nord del fabbricato, in particolare l'ultimo sulla destra, percorrendo il corridoio di accesso dal vano scala condominiale. La zona è centrale-capoluogo con parcheggi riservati ai residenti, ben servita dai mezzi pubblici, vicina a tutti i primari servizi che sono comodamente raggiungibili a piedi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		