

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	8
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	10
Provenienze Ventennali.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2019 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.875,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A.....	26



All'udienza del 23/06/2019, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2019 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 Biscolla 37/A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Montecatini Terme, via Biscolla 37/A, e più precisamente l'appartamento ubicato all'ultimo piano (piano attico) del fabbricato, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, wc, oltre ampia terrazza e loggia sui lati est, sud e ovest ed altro terrazzo sul lato nord, con annessi in proprietà esclusiva la scala di accesso compresa dal pianerottolo del piano primo al piano attico.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Diritti di piena proprietà su posto auto ubicato in Montecatini Terme, Via Biscolla 37/A e posizionato all'interno del parcheggio condominiale con accesso dalla suddetta via pubblica e più precisamente il primo posto auto da sud verso nord a partire dal passo condominiale di accesso.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

L'appartamento, libero su quattro lati, si affaccia su parti condominiali, proprietà **** Omissis ****, proprietà parte eseguita, proprietà

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Il posto auto confina con parti condominiali, proprietà **** Omissis ****, proprietà parte eseguita, viabilità pubblica, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	0,00 m	
Loggia	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	
Terrazza (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Terrazza (oltre 25 mq)	69,00 mq	79,00 mq	0,10	7,90 mq	0,00 m	
Total e superficie convenzionale:				100,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,70 mq		

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a trascritto a Pescia il 29/03/2019 al Reg. gen. 1587 e Reg. part. 1065 per la quota di 1/1 di proprietà, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****. La formalità è collegata alla rettifica trascritta a Pescia il 23/04/2019 al R.P.1368 e R.G. 1368 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a trascritto a Pescia il 29/03/2019 al Reg. gen. 1587 e Reg. part. 1065 per la quota di 1/1 di proprietà, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****. La formalità è collegata alla rettifica trascritta a Pescia il 23/04/2019 al R.P.1368 e R.G. 1368 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 54, Zc. 2 Categoria A2
Dal 29/09/2004 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 54, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2
Dal 27/09/2006 al 19/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 54, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 596,51

Con Tipo mappale del 29/06/2004 protocollo n. PT0065065 in atti dal 29/06/2004, la particella 54 è stata portata dal catasto terreni al catasto urbano.
Precedentemente la particella 54 era presente al catasto terreni dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C6
Dal 29/09/2004 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2

		Categoria C6
Dal 27/09/2006 al 19/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 54, Sub. 1.1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Rendita € 37,18

Con Tipo mappale del 29/06/2004 protocollo n. PT0065065 in atti dal 29/06/2004, la particella 54 è stata portata dal catasto terreni al catasto urbano.

Precedentemente la particella 54 era presente al catasto terreni dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	54	6	2	A2	4	5,5	97 mq	596,51 €		

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per l'errata rappresentazione del divisorio soggiorno/disimpegno. Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 950 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	29	54	11	2	C6	1	16	16 mq	37,18 €		
-------------------	----	----	----	---	----	---	----	-------	---------	--	--

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.
 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi legittimato.
 L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Sono compresi i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sono comuni il passo di accesso pedonale, le strisce di terreno a verde, il resede, le scale di accesso da piano terra fino al primo piano, rappresentati dalla particella 54 sub.1 del foglio 29, nonché il ripostiglio sottoscala, rappresentato dalla particella 54 sub. 12 del foglio 29.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Vedi paragrafo Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Dall' atto di provenienza alla parte eseguita non si rilevano servitù esplicite attive o passive.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Dall' atto di provenienza alla parte eseguita non si rilevano servitù esplicite attive o passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani fuori terra, ed ha strutture portanti costituite da telai in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponamenti in murature di laterizio. La copertura è a padiglioni con manto in laterizio. I pavimenti dell'appartamento sono in parquet in tutte le stanze, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di gres. Il bagno ed il wc sono dotati di sanitari. Tutte le finestre e porte-finestre dell'abitazione sono in

legno con vetri doppi termici, e persiane anch'esse in legno. La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato, mentre tutte le porte interne sono in legno. Il pavimento del terrazzo è in cotto. L'abitazione è dotata di contatore Enel, ed è collegata alla rete gas/metano. L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto collegato ad autoclave esclusiva; l'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia posta sulla terrazza a Nord, per riscaldamento e produzione di ACS; i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio. E' presente l'impianto di climatizzazione nelle camere e nella sala. Le altezze utili sono di circa 2,70m per tutti i vani. Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di buon livello, e lo stato di manutenzione è buono. Al momento del sopralluogo non si rilevano nell'immobile fenomeni di degrado.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

L'unità immobiliare è collocata all'interno dell'area a parcheggio condominiale. La pavimentazione del posto auto e dell'area limitrofa è realizzata in masselli autobloccanti e la delimitazione a terra è realizzata con masselli autobloccanti di colore rosso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

E' stata presentata richiesta ufficiale all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti registrati sull'immobile oggetto di pignoramento ed è stata ricevuta risposta in data 17/10/2019, dalla quale si è rilevata la presenza di un contratto di locazione registrato il 21/10/2016 presso UT di Pescia serie 3 n. 2392. Il contratto, di tipo 4+4, prevede la locazione di porzione dell'unità immobiliare e nello specifico la locazione ad uso esclusivo di una camera e del bagno, e l'uso comune dei restanti locali e spazi esterni. Si allega la copia del contratto di affitto. (All.7.2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Il posto auto è utilizzato direttamente dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/2004 al 27/09/2006	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Giulio	29/09/2004	24212	9587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	04/10/2004	5865	3607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2006 al 26/09/2019	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Paola Gianluigi	27/09/2006	3424	1038
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	29/09/2006	5637	3310
		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 risulta attualmente invariata.

La **** Ommissis **** è divenuta proprietaria dell'intero della particella 54, del foglio 29 del Comune di Montecatini Terme, in parte con atto ai rogiti del Notaio De Dominicis Paola del

28/04/2004,repertorio 12340 e raccolta 3110, trascritto a Pescia il 03/05/2004 al R.P. 1449 e R.G. 2492, per acquisto dal sig. **** Omissis **** ed in parte per acquisto con atto ai rogiti del Notaio Carapelle Giuseppe del 25/06/1994,repertorio 57206 e raccolta 836, trascritto a Pescia il 14/07/1994 al R.P. 1687 e R.G. 2661, per acquisto dal sig. **** Omissis ****.

I sig.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari della quota di 1/2 di proprietà ciascuno, e insieme dell'intero, a seguito della Denuncia di Successione in morte della sig.ra **** Omissis **** deceduta il 03/03/1979, successione trascritta a Pescia il 03/07/1980 al R.P. 1619 e R.G. 2228.

Sono presenti l'accettazione di eredità a favore del sig.**** Omissis ****, trascritta a Pescia il 04/06/2019 al R.P. 1890 e R.G. 2723 e l'accettazione di eredità a favore del sig. **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 04/06/2019 al R.P. 1891 e R.G. 2724.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/2004 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Giulio	29/09/2004	24212	9587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	04/10/2004	5865	3607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2006 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Paola Gianluigi	27/09/2006	3424	1038
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	29/09/2006	5637	3310
		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 risulta attualmente invariata.

La **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'intero della particella 54, del foglio 29 del Comune di Montecatini Terme, in parte con atto ai rogiti del Notaio De Dominicis Paola del 28/04/2004, repertorio 12340 e raccolta 3110, trascritto a Pescia il 03/05/2004 al R.P. 1449 e R.G. 2492, per acquisto dal sig. **** Omissis **** ed in parte per acquisto con atto ai rogiti del Notaio Carapelle Giuseppe del 25/06/1994, repertorio 57206 e raccolta 836, trascritto a Pescia il 14/07/1994 al R.P. 1687 e R.G. 2661, per acquisto dal sig. **** Omissis ****.

I sig.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari della quota di 1/2 di proprietà ciascuno, e insieme dell'intero, a seguito della Denuncia di Successione in morte della sig.ra **** Omissis **** deceduta il 03/03/1979, successione trascritta a Pescia il 03/07/1980 al R.P. 1619 e R.G. 2228.

Sono presenti l'accettazione di eredità a favore del sig. **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 04/06/2019 al R.P. 1890 e R.G. 2723 e l'accettazione di eredità a favore del sig. **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 04/06/2019 al R.P. 1891 e R.G. 2724.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/10/2004
Reg. gen. 5866 - Reg. part. 1447
Quota: 1/1
Importo: € 416.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.000,00
Rogante: Notaio Chiostrini Giulio
Data: 29/09/2004
N° repertorio: 24213
N° raccolta: 9588
Note: Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Pescia il 22/01/2003
Reg. gen. 433 - Reg. part. 290
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Pescia il 20/11/2015

Reg. gen. 4171 - Reg. part. 2925

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/03/2019

Reg. gen. 1587 - Reg. part. 1065

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità collegata alla rettifica trascritta a Pescia il 23/04/2019 al R.P.1368 e R.G. 1368

Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 23/04/2019

Reg. gen. 2006 - Reg. part. 1368

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica al precedente Pignoramento trascritto a Pescia il 29/03/2019 al R.P. 1065 e

R.G.1587 per errata indicazione del soggetto a favore. Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione R.P. 1447 DEL 2004

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2)Nota di Trascrizione RP 1065 DEL 2019

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

3)Nota di Trascrizione RP 1368 DEL 2019

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 04/10/2004

Reg. gen. 5866 - Reg. part. 1447

Quota: 1/1

Importo: € 416.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 208.000,00

Rogante: Notaio Chiostrini Giulio

Data: 29/09/2004

N° repertorio: 24213

N° raccolta: 9588

Note: Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pescia il 22/01/2003

Reg. gen. 433 - Reg. part. 290

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Pescia il 20/11/2015

Reg. gen. 4171 - Reg. part. 2925

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/03/2019

Reg. gen. 1587 - Reg. part. 1065

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità collegata alla rettifica trascritta a Pescia il 23/04/2019 al R.P.1368 e R.G. 1368. Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

• **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 23/04/2019

Reg. gen. 2006 - Reg. part. 1368

Quota: 1/1

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

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

Note: Rettifica al precedente Pignoramento trascritto a Pescia il 29/03/2019 al R.P. 1065 e R.G.1587 per errata indicazione del soggetto a favore. Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione R.P. 1447 DEL 2004

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2)Nota di Trascrizione RP 1065 DEL 2019

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

3)Nota di Trascrizione RP 1368 DEL 2019

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento in oggetto è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n. 2000/11607 del 10/01/2003;

- Attestazione di conformità in sanatoria n. 2004/0017 del 23/06/2004;
- Variante finale alla pratica n. 2004/2017, pratica edilizia n. 2004/0670 prot. n. 31944 del 13/09/2004;
- Abitabilità n. 2005/0201 prot. n. 10324 del 29/03/2005.

L'unità immobiliare in oggetto non è stata interessata da ulteriori interventi edilizi.

La richiesta di accesso agli atti del Comune per la visione delle suddette pratiche edilizie ha avuto esito incompleto, poiché l'ufficio preposto del Comune ha rinvenuto la sola Concessione Edilizia n. 2000/11607 del 10/01/2003, e Attestazione di conformità in sanatoria n. 2004/0017 del 23/06/2004.

La Variante finale alla Sanatoria (pratica edilizia n. 2004/0670 prot. n. 31944 del 13/09/2004) e l'Abitabilità n. 2005/0201 prot. n. 10324 del 29/03/2005 non sono state rinvenute.

A tal fine il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune **** Omissis **** ha rilasciato specifica dichiarazione (All. 4.2), nella quale si specifica che entrambe le pratiche disperse hanno avuto esito favorevole, e che i documenti di istruttoria della pratica di variante finale indicano quali modifiche finali, lievi variazioni di sagoma del fabbricato e piccole variazioni delle tramezzature interne.

Ai fini della determinazione della conformità edilizia il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi solamente con l'Attestazione di conformità in sanatoria n. 2004/0017, e non con la variante finale, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo.

Basandomi sui riscontri effettuati e sulle indicazioni riportate sulla dichiarazione del responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune, il sottoscritto ritiene probabile che l'unità immobiliare sia conforme da un punto di vista edilizio, ma che questo non può essere confermato con certezza assoluta.

Il sottoscritto precisa inoltre che dai colloqui informali intercorsi con il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune non è emersa alcuna possibile soluzione procedurale certa per risolvere questo tipo di problema, e pertanto il sottoscritto non ha potuto fornire indicazioni in merito in questo contesto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento in oggetto è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2000/11607 del 10/01/2003;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 2004/0017 del 23/06/2004;
- Variante finale alla pratica n. 2004/2017, pratica edilizia n. 2004/0670 prot. n. 31944 del 13/09/2004;

- Abitabilità n. 2005/0201 prot. n. 10324 del 29/03/2005.

L'unità immobiliare in oggetto non è stata interessata da ulteriori interventi edilizi.

La richiesta di accesso agli atti del Comune per la visione delle suddette pratiche edilizie ha avuto esito incompleto, poiché l'ufficio preposto del Comune ha rinvenuto la sola Concessione Edilizia n. 2000/11607 del 10/01/2003, e Attestazione di conformità in sanatoria n. 2004/0017 del 23/06/2004.

La Variante finale alla Sanatoria (pratica edilizia n. 2004/0670 prot. n. 31944 del 13/09/2004) e l'Abitabilità n. 2005/0201 prot. n. 10324 del 29/03/2005 non sono state rinvenute.

A tal fine il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune **** Omissis **** ha rilasciato specifica dichiarazione (All. 4.2), nella quale si specifica che entrambe le pratiche disperse hanno avuto esito favorevole, e che i documenti di istruttoria della pratica di variante finale indicano quali modifiche finali, lievi variazioni di sagoma del fabbricato e piccole variazioni delle tramezzature interne.

Ai fini della determinazione della conformità edilizia il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi solamente con l'Attestazione di conformità in sanatoria n. 2004/0017, e non con la variante finale, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo.

Basandomi sui riscontri effettuati e sulle indicazioni riportate sulla dichiarazione del responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune, il sottoscritto ritiene probabile che l'unità immobiliare sia conforme da un punto di vista edilizio, ma che questo non può essere confermato con certezza assoluta.

Il sottoscritto precisa inoltre che dai colloqui informali intercorsi con il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune non è emersa alcuna possibile soluzione procedurale certa per risolvere questo tipo di problema, e pertanto il sottoscritto non ha potuto fornire indicazioni in merito in questo contesto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto attiene la classificazione energetica dell'edificio si precisa che ai sensi del D.M. Sviluppo Economico 22 Novembre 2012 (Modifica del Decreto 26 Giugno 2009, recante: "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") art.2 comma 1 e s.m.i. , i posti auto non sono soggetti al rilascio della certificazione energetica in quanto esclusi dal campo di applicazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

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

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 23/10/2019 è stato dichiarato dalla parte esecutata che non è presente un condominio costituito e che la sola utenza dell'energia elettrica per la luce scale condominiale è gestita direttamente dai proprietari delle abitazioni presenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A

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

Vedi paragrafo Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A
Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Montecatini Terme, via Biscolla 37/A, e più precisamente l'appartamento ubicato all'ultimo piano (piano attico) del fabbricato, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, wc, oltre ampia terrazza e loggia sui lati est, sud e ovest ed altro terrazzo sul lato nord, con annessi in proprietà esclusiva la scala di accesso compresa dal pianerottolo del piano primo al piano attico. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 125.875,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A
Diritti di piena proprietà su posto auto ubicato in Montecatini Terme, Via Biscolla 37/A e posizionato all'interno del parcheggio condominiale con accesso dalla suddetta via pubblica e più precisamente il primo posto auto da sud verso nord a partire dal passo condominiale di accesso. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A	100,70 mq	1.250,00 €/mq	€ 125.875,00	100,00%	€ 125.875,00
Bene N° 2 - Posto auto Montecatini-Terme	8,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00

(PT) - Via Biscolla 37/A					
Valore di stima:					€ 135.875,00

Valore di stima: € 135.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1000,00	€
Stato di possesso	15000,00	€

Valore finale di stima: € 119.875,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso ma non ha trovato nessun riferimento utilizzabile per una comparazione attendibile in merito al valore di stima; ha effettuato una ricerca di pubblicazioni di agenzie immobiliari di beni assimilabili a quello pignorato, ed ha trovato alcuni riferimenti di immobili similari per tipologia e caratteristiche costruttive a quello in oggetto (All. 6). Tali avvisi si riferiscono ad immobili perfettamente ristrutturati che si trovano entro un raggio di circa 250m da quello oggetto di stima, ed il loro valore medio è di circa 1.400€/mq. Inoltre il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (All.6), che per immobili similari quello in oggetto, che il sottoscritto considera di 1° fascia per ubicazione ed età del fabbricato, indicano un valore di circa 1.250€/mq.

Tenuto conto che i valori indicati negli annunci delle agenzie immobiliari non sono prezzi finali, poiché non considerano la diminuzione del prezzo che avviene al momento della trattativa di compravendita, il sottoscritto ritiene corretto adottare quale valore di riferimento quello indicato dal borsino immobiliare, inferiore rispetto a quello degli annunci immobiliari di circa il 10%.

Per il "Bene 1" si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione (All. 7.2) della durata di 4+4 anni a partire dal 01.11.2016 al 31.10.2020 con un canone annuo di Euro 1.800,00.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 29.03.2019, pertanto la locazione è opponibile alla procedura. Tale contratto prevede la locazione esclusiva solo di porzione dell'immobile ed in particolare della camera matrimoniale e del bagno e l'uso comune dei restanti locali e della terrazza.

Per valutare l'adeguatezza di suddetto canone, se ne confronta il valore riferito al metro quadro mensile, con quello indicato dal borsino immobiliare (All. 6) il quale riporta un valore di riferimento per la locazione di questo tipo di immobili, nella zona in oggetto, di circa 3 €/mq/mese. La locazione dell'immobile calcolata con riferimento alla superficie netta complessiva delle stanze in uso esclusivo (20 mq) è di circa 7,50 €/mq/mese, pertanto il canone di locazione risulta adeguato, tenuto conto

anche dell'uso in comune dei restanti locali.

Ritenuto congruo il canone di affitto si procede quindi all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso. Si precisa che se l'acquisto avvenisse a cura dell'attuale conduttore, tale decurtazione non dovrebbe applicarsi perché ovviamente l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

L'operazione viene eseguita tenendo conto delle seguenti assunzioni e considerazioni:

- se da un lato l'affitto incide negativamente a causa dell'evidente intrinseca limitazione del godimento, dall'altro consente di avere una rendita;
- si assume che alla data di scadenza del contratto 4+4 il contratto non sia rinnovato e quindi alla data della stima residuino 60 mesi di occupazione.

Da esperienza personale si indica come genericamente per locazioni in corso gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20% del loro valore normale.

Considerando il tipo di contratto la durata, importo del canone, tipo di locatario si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Riduzione per locazione $125.875,00 \times 20\% = 25.175 \text{ €}$

Quota di riduzione annua = $25.175 / 8 \text{ anni} = 3146,87 \text{ €/anno} = /12 = 262,24 \text{ €/mese}$ Tempo rimanente alla scadenza 60 mesi

RIDUZIONE per locazione = $262,24 \times 60 = 15.734,40 \text{ €}$

Riduzione arr. da applicare per locazione in corso: € 15.000,00

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 24/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione Agenzia delle Entrate - Catasto
 - 2.1. Visura catastale Bene 1
 - 2.2. Visura catastale Bene 2
 - 2.3. Visure storiche
 - 2.4. Planimetria catastale Bene 1
 - 2.5. Planimetria catastale Bene 2
 - 2.6. Elaborato planimetrico + Elenco subalterni
 - 2.7. Estratto di mappa
3. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 3.1. Atto di provenienza alla parte eseguita
 - 3.2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
 - 3.3. Nota T 2019 RP 1065 (Pignoramento)
 - 3.4. Nota T 2019 RP 1368 (Rettifica pignoramento)
 - 3.5. Nota T 1980 RP1619 (Successione)
 - 3.6. Nota T 1994 RP 1687 (Compravendita)
 - 3.7. Nota T 2003 RP 290 (Atto d'obbligo)
 - 3.8. Nota T 2004 RP 1449 (Cessione di diritti)
 - 3.9. Nota T 2004 RP 3607 (Compravendita)
 - 3.10. Nota T 2005 RP 1394 (Compravendita)
 - 3.11. Nota T 2015 RP 2925 (Decreto di sequestro)
 - 3.12. Nota T 2019 RP 1890 (Acc. eredità)
 - 3.13. Nota T 2019 RP 1891(Acc. eredità)
 - 3.14. Titolo I 2004 RP1447 (Mutuo)
4. Precedenti Edilizi
 - 4.1. Concessione n. 2000/11607
 - 4.2. Lettera da Comune di Montecatini Terme
 - 4.3. Attestazione di conformità in sanatoria 2004/0017
5. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali e verbali sopralluoghi





6. Borsino Immobiliare e annunci agenzie immobiliari



7. Documentazione Agenzia delle Entrate-Contratti di affitto

7.1. Risposta Agenzia delle Entrate

7.2. Contratto di affitto



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Biscolla 37/A
 Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Montecatini Terme, via Biscolla 37/A, e più precisamente l'appartamento ubicato all'ultimo piano (piano attico) del fabbricato, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, wc, oltre ampia terrazza e loggia sui lati est, sud e ovest ed altro terrazzo sul lato nord, con annessi in proprietà esclusiva la scala di accesso compresa dal pianerottolo del piano primo al piano attico. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Biscolla 37/A
 Diritti di piena proprietà su posto auto ubicato in Montecatini Terme, Via Biscolla 37/A e posizionato all'interno del parcheggio condominiale con accesso dalla suddetta via pubblica e più precisamente il primo posto auto da sud verso nord a partire dal passo condominiale di accesso. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 119.875,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.875,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	100,70 mq
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Montecatini Terme, via Biscolla 37/A, e più precisamente l'appartamento ubicato all'ultimo piano (piano attico) del fabbricato, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, wc, oltre ampia terrazza e loggia sui lati est, sud e ovest ed altro terrazzo sul lato nord, con annessi in proprietà esclusiva la scala di accesso compresa dal pianerottolo del piano primo al piano attico. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Biscolla 37/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su posto auto ubicato in Montecatini Terme, Via Biscolla 37/A e posizionato all'interno del parcheggio condominiale con accesso dalla suddetta via pubblica e più precisamente il primo posto auto da sud verso nord a partire dal passo condominiale di accesso. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è utilizzato direttamente dalla parte esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/10/2004
Reg. gen. 5866 - Reg. part. 1447
Quota: 1/1
Importo: € 416.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.000,00
Rogante: Notaio Chiostrini Giulio
Data: 29/09/2004
N° repertorio: 24213
N° raccolta: 9588
Note: Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 29/03/2019
Reg. gen. 1587 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità collegata alla rettifica trascritta a Pescia il 23/04/2019 al R.P.1368 e R.G. 1368
Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 23/04/2019
Reg. gen. 2006 - Reg. part. 1368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Rettifica al precedente Pignoramento trascritto a Pescia il 29/03/2019 al R.P. 1065 e R.G.1587 per errata indicazione del soggetto a favore. Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BISCOLLA 37/A**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/10/2004

Reg. gen. 5866 - Reg. part. 1447

Quota: 1/1

Importo: € 416.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 208.000,00

Rogante: Notaio Chiostrini Giulio

Data: 29/09/2004

N° repertorio: 24213

N° raccolta: 9588

Note: Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/03/2019

Reg. gen. 1587 - Reg. part. 1065

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità collegata alla rettifica trascritta a Pescia il 23/04/2019 al R.P.1368 e R.G. 1368.

Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 23/04/2019

Reg. gen. 2006 - Reg. part. 1368

Quota: 1/1

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

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

Note: Rettifica al precedente Pignoramento trascritto a Pescia il 29/03/2019 al R.P. 1065 e

R.G.1587 per errata indicazione del soggetto a favore. Si fa presente che la formalità grava anche sui BCNC individuati catastalmente dai sub. 1 e 12 del mappale 54 del foglio 29.