

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecchi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Geom. Cecchi Monica, con studio in Via Capannone, 75 - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email geometramonicacecchi@gmail.com, PEC monica.cecchi@geopec.it, Tel. 3356626682, Fax 0572 910 801, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - VIA CAPANNONE 110, piano 1

Appartamento al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra, costituito da ingresso, soggiorno, piccola cottura, tre camere, bagno, piccolo corridoio zona notte, il tutto accessibile da scala esterna esclusiva con relativo pianerottolo, nascente da corte a comune con altre U.I., e la suddetta corte è collegata direttamente alla via comunale "Capannone".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Ponte Buggianese (PT) - VIA CAPANNONE 110, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con corte a comune con altre U.I.(mapp.91), ad est con strada comunale "Capannone", a nord su proiezione di corte esclusiva dell'appartamento al piano terra (**** Omissis ****), ad ovest con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	96,86 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,75 m	primo
Soffitta	80,21 mq	94,72 mq	0,20	18,94 mq	1,07 m	soffitta
Totale superficie convenzionale:				124,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento ha un'altezza interna di Ml. 2,75 ad eccezione del vano che attualmente è destinato a cottura che ha un'altezza interna di Ml. 2,18 (altezza che non rispetta i paramentri igienici-sanitari richiesti per normativa) e la camera a nord-ovest che ha un'altezza interna di Ml. 2,32 (destinazione sanata).

Per quanto riguarda la soffitta la parte centrale ha un'altezza variabile al colmo di Ml. 1,85 ed in gronda di Ml.0,29, mnentre la porzione a sud-ovest ha un'altezza interna al colmo di Ml. 1,36, in gronda di Ml. 0,29, mentre a filo del muro portante centrale di Ml. 0,90

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1988 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 89, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5

		Rendita € 0,20 Piano 1
Dal 22/04/1988 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 89, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,20 Piano 1
Dal 22/04/1988 al 27/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 89, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 159,07 Piano 1
Dal 27/06/2007 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 89, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 159,07 Piano 1

Gli identificativi e l'intestazione catastale corrispondono allo stato attuale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	89	5		A4	1	5,5	109 mq	159,07 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile non è conforme catastalmente perchè dove è indicata la cucina nello stato attuale dei luoghi è invece presente una camera, e dove è indicato il ripostiglio nello stato attuale dei luoghi è presente la cottura.

Per rendere conforme catastalmente l'unità immobiliare è necessario ripristinare le destinazioni riportate nella planimetria catastale depositata in catasto.

PRECISAZIONI

Niente da precisare

PATTI

Niente da riportare

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno stato mediocre di conservazione, avrebbe bisogno di opere di mantenimento soprattutto per rimediare alle infiltrazioni presenti in alcuni vani, in particolare quella nel soggiorno dovuta a mancanza di manutenzione alla canna fumaria che passa dalla soffitta e fuoriesce nella copertura, altra opera da valutare sono delle lievi perdite del piatto doccia nel bagno, ed infine è da valutare il non eccellente funzionamento dell'impianto di riscaldamento dove sembrerebbe essere stato invertito l'andata ed il ritorno dell'impianto stesso e ciò causerebbe un abbassamento nel rendimento (quest'ultima problematica non è stata valutata personalmente dalla sottoscritta ma le è stata riportata dal figlio dell'esecutata presente al momento del sopralluogo). Si ritiene comunque che le opere sopra descritte siano semplicemente opere da eseguire per la mancanza di manutenzione, anche ordinaria, di cui è carente l'appartamento.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni infatti non è stato mai costituito il condominio, ad eccezione delle parti che per uso e consuetudine sono da considerarsi comuni senza che il particolare deroghi alla generalità tipo: copertura, terreno su cui sorge il fabbricato, servitù di passaggio impianti ed altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da riportare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da due piani fuori terra oltre a soffitta non praticabile.

Le murature portanti sono per la parte del piano terra in muratura mista pietrame e laterizio mentre per la parte al piano primo in solo laterizio e precisamente mattoni pieni, le tramezzature interne sono in laterizio. I solai sono in latero cemento come pure quello di copertura con le gronde in cemento e sovrastante manto di copertura in laterizio. La copertura è a tetto ed è costituita da due porzioni del tipo a capanna con quote d'imposta diverse. Le scale esterne esclusive di accesso all'appartamento sono con una struttura in ferro tinteggiato con pedate costituite da lastre di marmo in travertini, il parapetto è anch'esso in ferro tinteggiato.

La pavimentazione interne è in ceramica come pure i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato color legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio tintecciato con doppio vetro e persiane in alluminio tintecciato. Gli impianti sono tutti autonomi con impianto elettrico del tipo a sottotraccia a rispetto delle norme vigenti al momento della sua realizzazione. E' presente l'impianto idro-termo sanitario, con elementi radianti in ghisa e caldaia a metano che alimenta sia l'acqua calda sanitaria che il riscaldamento. Nel soggiorno e nella camera a nord est è presente l'impianto di condizionamento. L'appartamento è corredato da soffitta esclusiva accessibile mediante scala retrattile con botolo ubicata nell'ingresso.

L'abitazione non ha posto auto e non ha parti comuni se non quelle ordinarie dovute per legge, pertanto non è mai stato costituito il condominio.

L'appartamento ha pareti libere a sud-est e nord, mentre ad ovest ha la parete in aderenza con altra U.I.L'ingresso e sulla parete a sud. Non è presente l'impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, dal coniuge e da un figlio (maggiorenni)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1988 al 27/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciro Lenzi	22/04/1988	28181	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/05/1988	1899	1245
		Registrazione			
Dal 27/06/2007 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Russo	27/06/2007	2058	1234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	30/06/2007	4585	2245

		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 Pescia aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Pescia il 08/08/2023
Reg. gen. 4725 - Reg. part. 3215
Quota: 110.032,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario costituito da ordinanza di sequestro conservativo a cui è seguita un'annotazione presentata a Pescia il 20-12-2024 registro particolare 1424 e registro generale 7553 per Sentenza Condanna Esecutiva (riportata nella nota di trascrizione suddetta).

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura

Atto giudiziario costituito da ordinanza di sequestro conservativo a cui è seguita un'Annotazione presentata a Pescia il 20-12-2024 registro particolare 1424 e registro generale 7553 per Sentenza Condanna Esecutiva (riportata nella nota di trascrizione suddetta)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale ricade l'U.I. oggetto di procedura, ricade nello strumento urbanistico attualmente in vigore in zona "B1" : aree a prevalente tipologia plurifamiliare a bassa densità. Come da riferimenti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 46 e 47.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli amministrativi:

- Autorizzazione edilizia depositata al Comune di Ponte Buggianese il 28-12-1982 con protocollo n. 5112 e pratica edilizia n. 616 avente come oggetto "Rifacimento del tetto, delle gronde e ripresa di intonaci esterni"
- Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47-1985, rilasciata il 15 settembre 1993 con il n. 18/1993, a seguito della richiesta protocollata il 27-3-1986 con il n. 1817, avente come oggetto "modifiche prospettiche e parziale ristrutturazione del fabbricato"
- Art. 26 L. 47/1985 depositato il 28-02-1997 con protocollo n. 1792 riguardante "Manutenzione straordinaria ad appartamento al piano primo (oggetto della procedura di E.I.) con P.E. n. 9/1997"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento non è urbanisticamente conforme in quanto, rispetto ai titoli urbanistici, nel vano destinato a cucina attualmente è presente una camera da letto (sud-ovest) e nel vano destinato a ripostiglio è presente attualmente l'angolo cottura . Inoltre nel titolo edilizio della concessione in sanatoria non sono riportati sezioni e prospetti e nella pianta del piano primo sono riportate le altezze di soli alcuni vani. Nel vano ripostiglio non è riportata l'altezza mentre nella camera a nord-ovest è riportata un'altezza di Ml.2,80. Nello stato attuale dei luoghi il vano destinato a cottura ha un'altezza di Ml. 2,18 mentre la camera a nord-ovest ha un'altezza di ml. 2,32. Si presume che nella quotatura della camera (H.2,80Ml) ci sia stato un errore grafico in quanto la quota del tetto non è variata e dalle foto allegate alla sanatoria si poteva già evincere che quella porzione era più bassa rispetto all'altra.

La sottoscritta ritiene che la destinazione della camera sia stata condonata con la PE mentre per quanto il vano cottura dovrebbe essere ridestinato a ripostiglio e la cucina dovrebbe essere riposizionata nel vano dove attualmente è presente la camera di sud-ovest affinché vengano rispettati i requisiti igienico-sanitari come da normativa richiesta. Pertanto a conclusione deduco che per rendere l'unità immobiliare conforme al titolo edilizio della sanatoria occorre ripristinare le destinazioni riportate in quel titolo perchè strutturalmente tutto è corrispondente.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non presenti per asseenza della costituzione del condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Ponte Buggianese (PT) - VIA CAPANNONE 110, piano 1
Appartamento al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra, costituito da ingresso, soggiorno, piccola cottura, tre camere, bagno, piccolo corridoio zona notte, il tutto accessibile da scala esterna esclusiva con relativo pianerottolo, nascente da corte a comune con altre U.I., e la suddetta corte è collegata direttamente alla via comunale "Capannone".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 89, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.458,00

Il valore di stima è stato determinato attraverso le MCA. Sono stati rintracciati due comparabili di fabbricati simili, ovvero abitazioni in fabbricati ex colonici, tipologia di origine dell'intero fabbricato in cui ricade l'appartamento. La zona territoriale in cui ricade il nostro immobile si trova in una frazione del comune di Ponte Buggianese, zona periferica dove non ci sono molte compravendite. Gli atti trovati e presi come comparabili sono quelli più recenti e quelli che interessano unità immobiliari che possiamo valutare simili all'appartamento esecutato. Si evidenzia però che i valori applicati nei due contratti presi a riferimento, riguardano fabbricati rurali e pertanto soggetti al pagamento di oneri verdi (passaggio da rurale a civile) oltre che vetusti e necessari di ristrutturazioni importanti, pertanto tali "vincoli" saranno stati determinanti per la valutazione del prezzo della compravendita. Si procede ad eseguire solo l'abbattimento sul prezzo stimato, per la tipologia della vendita. Non si procede ad eseguire altro abbattimento del valore di stima dell'appartamento, determinato attraverso il metodo MCA, che viene invece leggermente aumentato, in modo da renderlo il più vicino possibile a quello reale, considerando i valori di compravendita riportati negli atti di comparazione rispetto allo stato ed alla tipologia dell'immobile periziato. Si precisa inoltre che l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma per regolarizzarlo non ci sono pratiche da redigere o lavori edili da eseguire ma va solo ripristinata la destinazione di due vani interni come già relazionato in perizia (la camera a sud-ovest deve ritornare cucina e l'attuale cottura deve ritornare ripostiglio).

I due atti rintracciati per il calcolo e l'applicazione del metodo MCA per la determinazione del più

probabile valore di mercato sono:

- COMPARABILE 1 - atto del 17 settembre 2024, repertorio 11789 raccolta 8787, rogato dal Notaio Yari Pancrazi
- COMPARABILE 2 - atto per autentica di firme del 29 novembre 2024, repertorio 4871 raccolta 4222 del Notaio Tullio Alberto Lops

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponte Buggianese (PT) - VIA CAPANNONE 110, piano 1	124,94 mq	700,00 €/mq	€ 87.458,00	100,00%	€ 87.458,00
Valore di stima:					€ 87.458,00

Valore di stima: € 87.458,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
tipologia di vendita	2,81	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

Si procede al solo deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita perchè, i valore presenti negli atti presi a comparazione , sono valori bassi in quanto trattasi di fabbricati ex rurali soggetti quindi al pagamento degli oneri verdi in modo da renderli fabbricati civili oltre che fabbricati necessari di ristrutturazioni importanti perchè vetusti. Si ritiene dunque che i valori di compravendita indicati negli atti comparabili siano bassi perchè nella determinazione del prezzo sono state probabilmente valutate le "particolarità" descritte.

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.

Ponte Buggianese, li 05/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato "A" - Accettazione e giuramento incarico CTU
- ✓ Altri allegati - Allegato "B"-Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato "C"-Visura e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato "D"- Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato "E"-Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato "F"- Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato "G"- Autorizzazione Edilizia PE 616-1982
- ✓ Altri allegati - Allegato "H"- CE in sanatoria L.47-85 PE102-1986
- ✓ Altri allegati - Allegato "I"- Art. 26 L.47-1985 PE 9-1997
- ✓ Altri allegati - Allegato "L"-Estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato "M"- Nota ipotecaria del sequestro conservativo
- ✓ Altri allegati - Allegato "N"- Atti comparativi per MCA
- ✓ Altri allegati - Allegato "O"- rapporto valutazione MCA
- ✓ Altri allegati - Allegato "P"-Anticipazioni spese



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - VIA CAPANNONE 110, piano 1
Appartamento al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra, costituito da ingresso, soggiorno, piccola cottura, tre camere, bagno, piccolo corridoio zona notte, il tutto accessibile da scala esterna esclusiva con relativo pianerottolo, nascente da corte a comune con altre U.I., e la suddetta corte è collegata direttamente alla via comunale "Capannone".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 89, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale ricade l'U.I. oggetto di procedura, ricade nello strumento urbanistico attualmente in vigore in zona "B1" : aree a prevalente tipologia plurifamiliare a bassa densità. Come da riferimenti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 46 e 47.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - VIA CAPANNONE 110, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 89, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	124,94 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in uno stato mediocre di conservazione, avrebbe bisogno di opere di mantenimento soprattutto per rimediare alle infiltrazioni presenti in alcuni vani, in particolare quella nel soggiorno dovuta a mancanza di manutenzione alla canna fumaria che passa dalla soffitta e fuoriesce nella copertura, altra opera da valutare sono delle lievi perdite del piatto doccia nel bagno, ed infine è da valutare il non eccellente funzionamento dell'impianto di riscaldamento dove sembrerebbe essere stato invertito l'andata ed il ritorno dell'impianto stesso e ciò causerebbe un abbassamento nel rendimento (quest'ultima problematica non è stata valutata personalmente dalla sottoscritta ma le è stata riportata dal figlio dell'esecutata presente al momento del sopralluogo). Si ritiene comunque che le opere sopra descritte siano semplicemente opere da eseguire per la mancanza di manutenzione, anche ordinaria, di cui è carente l'appartamento.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra, costituito da ingresso, soggiorno, piccola cucina, tre camere, bagno, piccolo corridoio zona notte, il tutto accessibile da scala esterna esclusiva con relativo pianerottolo, nascente da corte a comune con altre U.I., e la suddetta corte è collegata direttamente alla via comunale "Capannone".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata, dai coniugi e da un figlio (maggiorenne)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 08/08/2023

Reg. gen. 4725 - Reg. part. 3215

Quota: 110.032,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario costituito da ordinanza di sequestro conservativo a cui è seguita un'annotazione presentata a Pescia il 20-12-2024 registro particolare 1424 e registro generale 7553 per Sentenza

Condanna Esecutiva (riportata nella nota di trascrizione suddetta).