

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 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
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.166,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28

In data 04/10/2024, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA IPPOLITO ROSELLINI, 12, interno 5, piano 1-2





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA IPPOLITO ROSELLINI, 12, interno 5, piano 1-2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pescia (PT) via Ippolito Rosellini n°12, contraddistinto dal numero d'interno 5 (cinque), più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con accesso dalla prima porta a destra per chi salendo le scale giunge al piano, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, studio, bagno oltre resede esclusiva in estremità nord/ovest su cui insiste un ripostiglio abusivo, con annessa in pertinenza esclusiva una cantina a piano primo, esattamente la quarta sulla destra per chi percorre il disimpegno a comune provenendo dal vano riunioni condominiale.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicato in zona fortemente antropizzata all'interno del centro storico di Pescia, a soli 100 metri dalla centrale Piazza G. Mazzini; il contesto è pertanto quello tipico dei nuclei cittadini con presenza prevalente di immobili a destinazione residenziale, oltre ad esercizi di vicinato per l'offerta di tutti i principali servizi.

La posizione può dirsi certamente comoda, per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pescia si trova a circa 2,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Chiesina Uzzanese distante circa 8 km.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere all'immobile interessato dalla procedura per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione all'esecutato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento in data 11/10/2024 (vedi allegato n°1) all'indirizzo risultante in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore procedente, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il giorno 23/10/2024 alle ore 10:45 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. (vedi allegato n°3), giorno in cui le operazioni si sono svolte regolarmente alla presenza dell'esecutato sig. **** Omissis **** per l'apertura e visita dell'immobile; il **** Omissis **** quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l., ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (PG). Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza all'esecutato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, nello specifico trattasi di:

- atto di permuta ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) in data 24/06/2008, repertorio n°40942, raccolta n°9367, registrato a Pescia il 26/06/2008 al n°2159 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2021 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutato acquistava in regime di separazione dei beni la piena proprietà per la quota di 16/18 del bene in oggetto rispettivamente dalla madre **** Omissis **** per la quota di 12/18 e dai fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 2/18 ciascuno;

- dichiarazione di successione legittima in morte del padre **** Omissis ****, nato a Pescia (PT) il 26/04/1934 e deceduto a Pescia (PT) in data 27/06/1987, registrata a Pescia il 19/12/1987 al n°90 vol. 67 ed ivi trascritta in data 27/06/1988 al n°1642 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°6), con il quale l'esecutato acquisiva a titolo di bene personale ed in stato civile libero la piena proprietà per la quota di 2/18 del bene in oggetto.

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie per immobile aggiornate alla data del 08/10/2024 (vedi allegati n°7 e n°8) nonché al nominativo del dante causa **** Omissis **** aggiornata alla medesima data (vedi allegato n°9), senza riscontrare ulteriori formalità, oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'epoca dell'acquisto con permuta della quota di 16/18 l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni come indicato in atto, mentre all'epoca dell'acquisto con successione della quota di 2/18 risultava in stato civile libero.

La titolarità dell'immobile oggetto di procedura risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutato in virtù dei seguenti atti:

- atto di permuta ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) in data 24/06/2008, repertorio n°40942, raccolta n°9367, registrato a Pescia il 26/06/2008 al n°2159 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2021 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutato acquistava in regime di separazione dei beni la piena proprietà per la quota di 16/18 del bene in oggetto rispettivamente dalla madre **** Omissis **** per la quota di 12/18 e dai fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 2/18 ciascuno;

- dichiarazione di successione legittima in morte del padre **** Omissis ****, nato a Pescia (PT) il 26/04/1934 e deceduto a Pescia (PT) in data 27/06/1987, registrata a Pescia il 19/12/1987 al n°90 vol. 67 ed ivi trascritta in data 27/06/1988 al n°1642 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato

n°6), con il quale l'esecutato acquisiva a titolo di bene personale ed in stato civile libero la piena proprietà per la quota di 2/18 del bene in oggetto.

Viene segnalato al riguardo, che dalle ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 08/10/2024, risulta effettuata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 01/10/2024 al n°3748 di Registro Particolare, si allega al riguardo la relativa nota (vedi allegato n°10).

CONFINI

Esaminando l'atto di provenienza del 2008, si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** per più lati, proprietà **** Omissis **** per più lati, salvo se altri.

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare sopradescritta confina con le seguenti proprietà:

- per quanto attiene l'appartamento con resede esclusiva a piano secondo:
 - a nord con vano scala e pozzo luce condominiali in parte, proprietà **** Omissis **** in parte (Catasto Fabbricati foglio 87, particella 13, subalterno 17 unita a particella 10, subalterno 3);
 - a ovest con via Uliveti in parte, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** in parte (Catasto Terreni foglio 87, particella 12);
 - a est con vano scala e pozzo luce condominiali in parte, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in parte (Catasto Fabbricati foglio 87, particella 13, subalterno 16);
 - a sud con via Uliveti in parte, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in parte (Catasto Fabbricati foglio 87, particella 14, subalterno 5 unita a particella 15, subalterno 3);
 - salvo se altri;
- per quanto attiene la cantina esclusiva a piano primo:
 - a nord con proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 87, particella 13, subalterno 19);
 - a ovest con terrapieno sottostante via Uliveti;
 - a est con disimpegno a comune;
 - a sud con proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 287, particella 13, subalterno 17 unita a particella 10, subalterno 3);
 - salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	79,50 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,60 m	2
Cantina	3,50 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	2,55 m	1
Resede	15,50 mq	15,50 mq	0,10	1,55 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				106,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto ha le seguenti caratteristiche utili alla determinazione della consistenza:

- altezza interna appartamento piano secondo 2,60 ml circa, cantina piano primo 2,55 ml circa;
- superficie lorda appartamento piano secondo 103,00 mq circa, cantina piano primo 4,00 mq circa;
- superficie netta appartamento piano secondo 79,50 mq circa, cantina piano primo 3,50 mq circa, oltre resede esclusiva a piano secondo 15,50 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1983 al 02/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 13, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano 1-2
Dal 02/05/1985 al 27/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 13, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano 1-2
Dal 31/01/1986 al 27/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 415 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 15 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,15
Dal 27/06/1987 al 24/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 13, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano 1-2
Dal 27/06/1987 al 24/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 415 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 15 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,15
Dal 24/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 13, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano 1-2
Dal 24/06/2008 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 415 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 15 Reddito dominicale € 0,39

		Reddito agrario € 0,15
Dal 09/11/2015 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 13, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 284,05 Piano 1-2

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	87	13	18		A4	3	5,5	99 mq	284,05 €	1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario		Graffato
87	415				Frutteto	2	15 mq	0,39 €	0,15 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare comprensiva di appartamento e cantina esclusiva risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio 87 ed individuata dalla particella 13 con il subalterno 18, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita 284,05 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 21/12/1983 n°532.1/1983 in atti dal 24/11/2000 (pratica n°139349), oggetto poi di variazione toponomastica richiesta dal Comune del 21/02/2011 n°16573.1/2011 in atti da pari data (pratica n°PT0034520), successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica del 16/08/2024 n°40588.1/2024 in atti da pari data (pratica n°PT0040588); con la denuncia di variazione del 21/12/1983 n°532.1/1983 sopra indicata, sono stati soppressi i precedenti subalterni 2÷4 della particella 10 e i subalterni 2, 4÷11 della particella 13.

La resede di pertinenza esclusiva risulta invece censita al Catasto Terreni del Comune di Pescia in foglio 87 ed individuata dalla particella 415, categoria frutteto, classe 2, superficie 15 mq, reddito dominicale 0,39 € e

reddito agrario 0,15 € con dati classamento e reddito derivanti da frazionamento in atti dal 31/01/1986 n°9683; la particella 415 risulta derivata dall'originaria particella 11 esistente all'impianto meccanografico del 01/09/1971 con qualità frutteto, classe 2, superficie 86 mq, reddito dominicale 2,22 € e reddito agrario 0,84 €. I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali di Pescia aggiornate alla data del 08/10/2024 che vengono allegate (vedi allegati n°12 e n°13) unitamente a un estratto di mappa (vedi allegato n°14).

L'intestazione catastale del bene in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; l'unità residenziale con relativa resede di pertinenza esclusiva risultano pertanto intestate al giusto conto dell'attuale proprietario.

Per ciò che attiene la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato n°15), emergono diverse incongruenze nella distribuzione interna e nella destinazione dei vani, pertanto, la stessa non risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto.

Quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Pertanto, risulta necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con allegate due distinte planimetrie catastali, una per l'appartamento e una per la cantina, in linea con le disposizioni contenute nella nota emessa da Agenzia delle Entrate in data 04/06/2020 prot. n°223119, che fedelmente riproducano lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, fatta salva l'eliminazione dei manufatti abusivi indicati in dettaglio al capitolo inerente la regolarità edilizia, il tutto al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010); quanto sopra preceduto da Tipo Mappale in deroga per trasferimento della resede esclusiva da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati.

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguito contro l'esecutato e depositata agli atti.

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto dei beni di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il bene oggetto di procedura, pertanto, conformemente alle disposizioni contenute al punto 18 dell'incarico, la classe energetica dell'unità non viene indicata.

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di totale ristrutturazione concluso nel 1983, mentre per quanto attiene l'appartamento risultano più recenti e databili all'intervento di manutenzione

straordinaria compiuto nell'anno 2008, il tutto visibilmente mantenuto in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti.

Da segnalare la presenza di tracce di muffe su porzione dei soffitti e delle pareti interne, oltre ad un deterioramento della tinteggiatura e di porzione dell'intonaco esterno delle facciate, nonché di porzione degli aggetti di gronda della copertura causate con tutta probabilità da infiltrazioni provenienti dalla medesima.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano mantenuti e funzionanti.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale per ciò che attiene le porzioni condominiali e di manutenzione ordinaria per quanto attiene l'appartamento, del tutto in linea con gli interventi eseguiti generalmente in occasione di un passaggio di proprietà per immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, con la precisazione che dal titolo di provenienza agli originari danti causa **** Omissis **** e **** Omissis ****, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Daniela Auricchio di Pescia (PT) in data 02/05/1985, repertorio n°17896, raccolta n°1003, già citato in precedenza (vedi allegato n°11), risulta quanto segue: "La vendita si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato ed in particolare con tutte le servitù sorte in dipendenza della ristrutturazione del fabbricato. È comprensiva altresì dei proporzionali diritti di comproprietà pari a centosedici millesimi (116/1000), sulle parti comuni del fabbricato, come risultano dall'art. 1117 C.C. ed in particolare: ingresso, scale interne, locale caldaia, locale motori e contatore (rappresentato in catasto dalla particella 13 sub. 1), corridoio di disimpegno alle cantinette, vano ascensore, suolo, piccolo resede esterno di accesso al vano caldaia, pozzo luce (rappresentato in catasto in parte dalla vecchia corte ed in parte dalla particella 13 sub. 2) e scaletta di accesso, vano destinato alle riunioni dei condomini e centralina termica (rappresentati in catasto da porzione delle particelle 13 sub. 4 e 13 sub. 6). Tutte le parti comuni sono colorate in giallo nella planimetria allegata sub A)."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di atti costitutivi di servitù, censi, livelli o usi civici, con la precisazione che dal titolo di provenienza agli originari danti causa **** Omissis **** e **** Omissis ****, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Daniela Auricchio di Pescia (PT) in data 02/05/1985, repertorio n°17896, raccolta n°1003, già citato in precedenza (vedi allegato n°11), risulta quanto segue: "La vendita si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato ed in particolare con tutte le servitù sorte in dipendenza della ristrutturazione del fabbricato."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene in oggetto è costituito da struttura portante in muratura di pietrame e mattoni, solai interni e di copertura in latero-cemento, quest'ultima con conformazione a capanna su più livelli rifinita con gronda alla fiorentina e manto alla toscana in "coppi e tegoli", scala in cemento armato, tramezzature interne in laterizio forato, pareti interne e facciate esterne intonacate e tinteggiate salvo minime porzioni lasciate in pietrame facciavista, resede a comune pavimentata con piastrelle in cotto.

L'edificio ha esposizione ovest/est, è composto da complessivi nove appartamenti disposti su quattro piani

fuori terra ed in parte controterra sul lato ovest, uno a piano terra, due a piano primo, tre a piano secondo e tre a piano terzo, oltre due magazzini a piano terra, tutti i piani sono collegati da scala interna in cemento armato rivestita in marmo oltre che da ascensore, a piano primo sono inoltre presenti otto cantine esclusive; per ciò che attiene gli accessori a comune, a piano terra è presente un locale contatori e motori ascensore, a piano primo un locale riunioni e un locale centrale termica oggi dismessa, oltre alla resede sopra citata.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 260 cm circa mentre quella della cantina esclusiva è di 255 cm circa.

Le rifiniture interne dell'unità in oggetto sono costituite da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato con relativo battiscopa in abbinamento, ad eccezione della cantina dove sono in monocottura e senza battiscopa, i rivestimenti in bagno e cucina sono in piastrelle di gres porcellanato, il servizio igienico è dotato di lavabo doppio, vaso, bidet e doccia completa di cabina, le pareti ed i soffitti interni sono intonacati a civile e tinteggiati, ad esclusione delle porzioni di bagno e cucina dove è presente il rivestimento; esternamente la resede esclusiva risulta pavimentata con piastrelle in gres porcellanato con relativo battiscopa abbinato, i parapetti di protezione nei tratti in affaccio verso la resede comune a piano inferiore oltre che verso le proprietà limitrofe sono in metallo verniciato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio dotate di vetro-camera con apertura a battente e ad anta ribalta, gli oscuranti sono costituiti da persiane sempre in alluminio, il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannellature di finitura lisce, mentre la porta della cantina è in metallo zincato; le porte interne sono in legno tamburato a nido d'ape con pannellatura di finitura liscia verniciata e apertura scorrevole interna tipo "scrigno" ad eccezione del bagno e della camera posta a sud dove sono a battente.

Per ciò che attiene le dotazioni impiantistiche, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ricomprende anche l'impianto televisivo, ed è visibilmente risalente all'epoca di ristrutturazione ultima conclusa nell'anno 2008 fatta eccezione per qualche modifica/integrazione evidentemente apportate più recentemente; il gruppo di misura Enel risulta posizionato unitamente a quelli degli altri appartamenti nel locale dedicato a piano terra. Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da allacciamento alla rete acquedotto comunale mediante fornitura dedicata, con contatore posizionato unitamente a quelli degli altri appartamenti nel medesimo locale dedicato a piano terra.

L'impianto termico è di tipo singolo con caldaia alimentata a metano posizionata all'esterno in facciata in prossimità della finestra del soggiorno, immediatamente all'uscita della portafinestra della cucina, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in acciaio tubolare presenti in tutti i locali ad eccezione della cantina; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante la stessa caldaia e la fornitura di metano viene utilizzata anche per l'alimentazione del piano cottura, il contatore è posizionato in nicchia unitamente quelli degli altri appartamenti sempre nel medesimo locale dedicato a piano terra.

La qualità costruttiva generale può dirsi normale ed in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione generale risulta, come detto, discreto.

Riguardo alla resede esclusiva ad oggi censita al Catasto Terreni, per quanto costituisca pertinenza di unità abitativa censita al Catasto Fabbricati ed abbia consistenza inferiore a 5.000 mq, viene comunque allegato il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) appositamente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/10/2024 prot. n°40074/2024 (vedi allegato n°29).

STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito al sopralluogo effettuato in data 23/10/2024, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutato **** Omissis **** presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dallo stesso con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge **** Omissis **** nata a Lucca (LU) il 05/05/1971 e dai figli **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 08/09/1998, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 05/01/2001 e **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 17/06/2005.

Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia in data 09/10/2024 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (vedi allegato n°16), dalla lettura del quale è possibile trovare conferma di quanto

sopra; al fine di verificare anche il regime patrimoniale dell'esecutato, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire sempre presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia in data 10/10/2024 anche l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (vedi allegato n°17).

Il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia a mezzo PEC in data 08/10/2024 (vedi allegato n°18) acquisita al prot. n°69209/2024, che non vi sono contratti di locazione e/o atti di comodato registrati a nome dell'esecutato e per l'immobile in oggetto, come da risposta negativa ricevuta a mezzo PEC in data 31/10/2024 prot. n°76541 (vedi allegato n°19).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1987 al 24/06/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di ##Brunelli Remo##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	27/06/1988	2491	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	19/12/1987	90	67
		Atto di permuta			
Dal 24/06/2008 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia	24/06/2008	40942	9367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	26/06/2008	3491	2021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	26/06/2008	2159	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I titoli di provenienza di seguito indicati vengono allegati in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia:

- atto di permuta ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) in data 24/06/2008, repertorio n°40942, raccolta n°9367, registrato a Pescia il 26/06/2008 al n°2159 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2021 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5);

- dichiarazione di successione legittima in morte del padre **** Omissis ****, nato a Pescia (PT) il 26/04/1934 e deceduto a Pescia (PT) in data 27/06/1987, registrata a Pescia il 19/12/1987 al n°90 vol. 67 ed ivi trascritta in data 27/06/1988 al n°1642 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°6).

Viene segnalato nuovamente al riguardo, che dalle ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 08/10/2024, risulta effettuata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 01/10/2024 al n°3748 di Registro Particolare, si allega al riguardo la relativa nota (vedi allegato n°10).

Oltre a ciò, vengono allegate le seguenti ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/10/2024:

- ispezione per immobile identificato al Catasto Fabbricati in foglio 87, particella 13, subalterno 18 (vedi allegato n°7);

- ispezione per immobile identificato al Catasto Terreni in foglio 87, particella 415 (vedi allegato n°8);

- ispezione per soggetto al nominativo di **** Omissis ****, dante causa dell'odierno esecutato (vedi allegato n°9).

Per completezza viene inoltre precisato quanto segue:

- ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, il bene era pervenuto per acquisto in comunione legale da **** Omissis **** (c.f.: BST FNC 48H27 G491 G) con atto di compravendita ai rogiti del notaio Daniela Auricchio di Pescia (PT) in data 02/05/1985, repertorio n°17896, raccolta n°1003, registrato a Pescia il 06/05/1985 al n°1516 ed ivi trascritto in data 16/05/1985 al n°1027 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 26/06/2008
Reg. gen. 3492 - Reg. part. 909
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 7,95 %

Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia

Data: 24/06/2008

N° repertorio: 40944

N° raccolta: 9369

Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°20); viene precisato al riguardo che tale ipoteca volontaria risulta gravante sia sull'appartamento che sulla resede di pertinenza esclusiva.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/04/2015

Reg. gen. 1380 - Reg. part. 271

Quota: 1/1

Importo: € 2.120,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.442,01

Spese: € 276,00

Interessi: € 15,00

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 20/03/2015

N° repertorio: 296

Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°21); viene precisato al riguardo che tale ipoteca giudiziale risulta gravante unicamente sull'appartamento e non sulla resede di pertinenza esclusiva.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/07/2024

Reg. gen. 4184 - Reg. part. 2736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°22); viene precisato al riguardo che tale pignoramento risulta gravante sia sull'appartamento che sulla resede di pertinenza esclusiva.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Le visure sono state aggiornate alla data del 08/10/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si producono i relativi elenchi rilasciati dall'ufficio e inerenti le seguenti ispezioni:

- ispezione per immobile identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio 87 dalla particella 13 con il subalterno 18 (vedi allegato n°7);
- ispezione per immobile identificato a Catasto Terreni del Comune di Pescia in foglio 87 dalla particella 415 (vedi allegato n°8);
- ispezione per nominato a **** Omissis **** dante causa dell'odierno esecutato (vedi allegato n°9).

Oltre a ciò, vengono allegate le seguenti note:

- nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 26/06/2008 al n°909 di Registro Particolare (vedi allegato n°20), gravante sia sull'appartamento che sulla resede di pertinenza esclusiva;
- nota di iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 20/04/2015 al n°271 di Registro Particolare (vedi allegato n°21), gravante unicamente sull'appartamento e non sulla resede di pertinenza esclusiva;
- nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritta in data 15/07/2024 al n°2736 di Registro Particolare (vedi allegato n°22);
- nota di trascrizione accettazione tacita di eredità trascritta in data 01/10/2024 al n°3748 di Registro Particolare (vedi allegato n°10).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere all'interno del territorio urbanizzato ed esattamente in "Zona B1 - parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" disciplinate dall'art. 26.3 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia; il fabbricato risulta classificato tra gli "Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico" ai sensi dell'art. 18.4 delle N.T.A. medesime, per i quali sono consentite le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele, addizione volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente, se fattibile.

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Piano Operativo comunale (vedi allegato n°23).

L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., né fra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°24).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n°76 del 02/06/1981 (P.E. n°1347/1979) rilasciata a **** Omissis **** per

ristrutturazione fabbricato di civile abitazione;

- concessione edilizia n°84 del 08/05/1982 (P.E. n°2942/1982) rilasciata a **** Omissis **** in variante alla C.E. n°76/1981;

- permesso di abitabilità rilasciato in data 02/02/1984 prot. n°16757/83 (P.E. n°591/AB) a **** Omissis ****;

- denuncia inizio attività depositata in data 16/06/2008 prot. n°14882 (P.E. n°448/D/2008) da **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per opere interne di ristrutturazione appartamento, volturata in data 01/08/2008 a **** Omissis **** in seguito a richiesta presentata in data 07/07/2008 prot. n°16991;

- denuncia inizio attività depositata in data 25/07/2008 prot. n°18764 (P.E. n°566/D/2008) da **** Omissis **** per varianti prospettiche appartamento, con comunicazione di fine lavori con variante finale ex art. 39 L.R. 1/2005 s.m.i. depositata in data 19/12/2008 prot. n°32069 (P.E. 885/2008) riferita anche alla precedente D.I.A. P.E. n°448/D/2008).

Viene allegato in copia un estratto della comunicazione di fine lavori con variante finale ex art. 39 L.R. 1/2005 s.m.i. depositata in data 19/12/2008 prot. n°32069 (P.E. n°885/2008) con relativi elaborati grafici (vedi allegato n°25), oltre a permesso di abitabilità (P.E. n°591/AB) rilasciato in data 02/02/1984 prot. n°16757/83 (vedi allegato n°26).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 23/10/2024, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni essenziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, relative a opere realizzate in maniera difforme rispetto a quanto assentito e/o ad ulteriori manufatti totalmente abusivi realizzati sulla resede esclusiva; nello specifico trattasi delle seguenti difformità:

- riduzione altezza interna appartamento da 270 cm a 260 cm circa;
- riduzione altezza interna cantina da 270 cm a 255 cm circa;
- differenze di altezza nella portafinestra della cucina e nella finestra del soggiorno, oggetto di variazione con P.E. n°566/D/2008 e n°885/2008;
- formazione di n°2 pensiline senza titolo sopra alla portafinestra della cucina e alla finestra del soggiorno;
- ampliamento passerella sulla resede esclusiva in prossimità della portafinestra della cucina;
- installazione di cancello su proprietà pubblica;
- formazione di ripostiglio in muratura, metallo e lastre in eternit in angolo nord/ovest della resede esclusiva.

L'immobile in oggetto, pertanto, dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica del bene in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato dalle pratiche edilizie rintracciate, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°27), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione del sopralluogo presso l'immobile (vedi allegato n°28).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra

elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il titolo in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pescia ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusive non sanabili in quanto incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità e/o su possibilità di soddisfacimento (distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi, etc.); in particolare si rendono necessari i seguenti interventi:

- eliminazione di cancello installato su proprietà pubblica;
- eliminazione di ripostiglio esterno in angolo nord/ovest della resede esclusiva.

Effettuati i ripristini e gli adeguamenti sopra descritti, previa presentazione di apposita pratica edilizia per parziale ripristino e/o adeguamento di opere abusive, occorre presentare al Comune di Pescia specifica domanda al fine di ottenere il permesso di costruire/attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione degli "errori di rappresentazione grafica" riscontrati nei precedenti edilizi e dimostrazione delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 aggiornato alla L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito della pratica; oltre a ciò dovrà essere richiesta e ottenuta la sanatoria strutturale presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia per le modifiche apportate alle strutture dell'immobile (pensiline e passerella esterne).

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 11.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°30, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 734,00

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, risulta costituito in condominio e con presenza di amministratore, nello specifico il **** Omissis ****, che il sottoscritto ha provveduto a contattare a mezzo PEC in data 30/12/2024 con richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 disp. att. codice civile (vedi allegato n°31) ottenendo risposta a mezzo PEC in data 02/01/2025 (vedi allegato n°32), dalle quali è possibile rilevare quanto segue:

- oneri condominiali scaduti per gestione ordinaria 400,00 €;
- oneri condominiali scaduti per lavori straordinari eseguiti 334,00 €;



- importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) 1.400,00 €;
- nessun lavoro straordinario deliberato oltre quanto già eseguito.



Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA IPPOLITO ROSELLINI, 12, interno 5, piano 1-2
Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pescia (PT) via Ippolito Rosellini n°12, contraddistinto dal numero d'interno 5 (cinque), più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con accesso dalla prima porta a destra per chi salendo le scale giunge al piano, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, studio, bagno oltre resede esclusiva in estremità nord/ovest su cui insiste un ripostiglio abusivo, con annessa in pertinenza esclusiva una cantina a piano primo, esattamente la quarta sulla destra per chi percorre il disimpegno a comune provenendo dal vano riunioni condominiale. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicato in zona fortemente antropizzata all'interno del centro storico di Pescia, a soli 100 metri dalla centrale Piazza G. Mazzini; il contesto è pertanto quello tipico dei nuclei cittadini con presenza prevalente di immobili a destinazione residenziale, oltre ad esercizi di vicinato per l'offerta di tutti i principali servizi. La posizione può dirsi certamente comoda, per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pescia si trova a circa 2,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Chiesina Uzzanese distante circa 8 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 13, Sub. 18, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 415, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 131.000,00

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pescia, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pescia, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°33 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appartamento oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci dapprima un coefficiente di ragguaglio della tipologia dallo 0% al +5%, a seguire un coefficiente di ragguaglio dello stato dallo 0% al +20%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°33), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi

potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.320,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia effettuate in data 06/01/2025, ha reperito cinque recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°34) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°34) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò ai suddetti valori è stato applicato dapprima un coefficiente di ragguaglio dallo 0% al +10%, a seguire un coefficiente dallo 0% al +20% per il ragguaglio allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò è stato infine applicato un ulteriore coefficiente dal +10% al +20% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione con relativa pertinenza e con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.140,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(1.320,00 + 1.140,00) / 2 =$ €/mq 1.230,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione in condizioni ordinarie ammonta ad € 131.000,00 (corrispondente ad €/mq 1.229,47), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - VIA IPPOLITO ROSELLINI, 12, interno 5, piano 1- 2	106,55 mq	1.229,47 €/mq	€ 131.000,00	100,00%	€ 131.000,00
Valore di stima:					€ 131.000,00

Valore di stima: € 131.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11000,00	€
Spese condominiali insolute	734,00	€

Valore finale di stima: € 106.166,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 13.100,00 (euro tredicimilacento/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale oltre che per i lavori di ripristino da eseguire sul bene, stimato in € 11.000,00 (euro undicimila/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°30, ed infine detratto l'importo del debito per rate condominiali insolute dell'ultimo biennio pari a € 734,00 (euro settecentotrentaquattro/00) come da dichiarazione a firma dell'amministratore allegata con il n°32.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 106.166,00 (euro centoseimilacentosessantasei/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 07/01/2025 (vedi allegato n°36) al legale del creditore procedente oltre che all'esecutato all'indirizzo di posta elettronica fornito, nonché al custode giudiziario nominato, ricordando loro che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

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 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laurenzi Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 11/10/2024 per data sopralluogo a esecutato (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 11/10/2024 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazioni PEC in data 10/10/2024 per individuazione data sopralluogo con custode giudiziario (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo del 23/10/2024 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Copia atto di permuta Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 24/06/2008 rep. 40942 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Copia dichiarazione di successione in morte di ##Brunelli Remo## registrata a Pescia il 19/12/1987 al n°90 vol. 67 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Pescia CF fg. 87, part. 13, sub. 18 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Pescia CT fg. 87, part. 415 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per nominativo a ##Brunelli Remo## (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Nota di trascrizione accettazione tacita eredità trascritta a Pescia in data 01/10/2024 al n°3748 R.P. (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia atto di compravendita Notaio Daniela Auricchio del 02/05/1985 rep. 17896 (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pescia CF fg. 87, part. 13, sub. 18 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pescia CT fg. 87, part. 415 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Comune di Pescia fg. 87, part. 13 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile in Comune di Pescia fg. 87, part. 13, sub. 18 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia esecutato (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio relativo a esecutato (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Richiesta PEC in data 08/10/2024 a Agenzia Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato per bene oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 08/10/2024)

- ✓ N° 19 Altri allegati - Risposta PEC da Agenzia Entrate in data 31/10/2024 su verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento iscritta a Pescia in data 26/06/2008 al n°909 R.P. (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Pescia in data 20/04/2015 al n°271 R.P. (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota di trascrizione verbale di pignoramento trascritto a Pescia in data 15/07/2024 al n°2736 R.P. (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 23 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del P.O. vigente Comune di Pescia per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 24 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Estratto copia comunicazione fine lavori con variante finale P.E. n°885/2008 (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 26 Certificato di agibilità / abitabilità - Estratto permesso di abitabilità P.E. n°591/AB/1984 (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilievo stato attuale, stato sovrapposto per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 28 Foto - Documentazione fotografica per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 29 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica immobile in Comune di Pescia CT fg. 87, part. 415 (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Richiesta PEC in data 30/12/2024 a amministratore per verifica debiti spese condominiali (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Risposta PEC in data 02/01/2025 da amministratore su verifica debiti spese condominiali (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia annunci di vendita immobili comparabili a immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto titoli di compravendita immobili comparabili a immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Tabella riepilogativa procedimento di calcolo valore immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Copia PEC del 07/01/2025 di invio perizia al legale del creditore procedente e al custode giudiziario, oltre a copia mail ordinaria in data 07/01/2025 all'esecutato (Aggiornamento al 07/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA IPPOLITO ROSELLINI, 12, interno 5, piano 1-2
Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pescia (PT) via Ippolito Rosellini n°12, contraddistinto dal numero d'interno 5 (cinque), più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con accesso dalla prima porta a destra per chi salendo le scale giunge al piano, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, studio, bagno oltre resede esclusiva in estremità nord/ovest su cui insiste un ripostiglio abusivo, con annessa in pertinenza esclusiva una cantina a piano primo, esattamente la quarta sulla destra per chi percorre il disimpegno a comune provenendo dal vano riunioni condominiale. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicato in zona fortemente antropizzata all'interno del centro storico di Pescia, a soli 100 metri dalla centrale Piazza G. Mazzini; il contesto è pertanto quello tipico dei nuclei cittadini con presenza prevalente di immobili a destinazione residenziale, oltre ad esercizi di vicinato per l'offerta di tutti i principali servizi. La posizione può dirsi certamente comoda, per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pescia si trova a circa 2,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Chiesina Uzzanese distante circa 8 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 13, Sub. 18, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 415, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere all'interno del territorio urbanizzato ed esattamente in "Zona B1 - parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" disciplinate dall'art. 26.3 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia; il fabbricato risulta classificato tra gli "Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico" ai sensi dell'art. 18.4 delle N.T.A. medesime, per i quali sono consentite le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele, addizione volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente, se fattibile. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Piano Operativo comunale (vedi allegato n°23). L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., né fra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°24).

Prezzo base d'asta: € 106.166,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.166,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - VIA IPPOLITO ROSELLINI, 12, interno 5, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 13, Sub. 18, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 415, Qualità Frutteto	Superficie	106,55 mq
Stato conservativo:	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di totale ristrutturazione concluso nel 1983, mentre per quanto attiene l'appartamento risultano più recenti e databili all'intervento di manutenzione straordinaria compiuto nell'anno 2008, il tutto visibilmente mantenuto in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di tracce di muffe su porzione dei soffitti e delle pareti interne, oltre ad un deterioramento della tinteggiatura e di porzione dell'intonaco esterno delle facciate, nonché di porzione degli aggetti di gronda della copertura causate con tutta probabilità da infiltrazioni provenienti dalla medesima. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano mantenuti e funzionanti. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale per ciò che attiene le porzioni condominiali e di manutenzione ordinaria per quanto attiene l'appartamento, del tutto in linea con gli interventi eseguiti generalmente in occasione di un passaggio di proprietà per immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pescia (PT) via Ippolito Rosellini n°12, contraddistinto dal numero d'interno 5 (cinque), più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con accesso dalla prima porta a destra per chi salendo le scale giunge al piano, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, studio, bagno oltre resede esclusiva in estremità nord/ovest su cui insiste un ripostiglio abusivo, con annessa in pertinenza esclusiva una cantina a piano primo, esattamente la quarta sulla destra per chi percorre il disimpegno a comune provenendo dal vano riunioni condominiale. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicato in zona fortemente antropizzata all'interno del centro storico di Pescia, a soli 100 metri dalla centrale Piazza G. Mazzini; il contesto è pertanto quello tipico dei nuclei cittadini con presenza prevalente di immobili a destinazione residenziale, oltre ad esercizi di vicinato per l'offerta di tutti i principali servizi. La posizione può dirsi certamente comoda, per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pescia si trova a circa 2,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Chiesina Uzzanese distante circa 8 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito al sopralluogo effettuato in data 23/10/2024, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutato **** Omissis **** presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dallo stesso con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge **** Omissis **** nata a Lucca (LU) il 05/05/1971 e dai figli **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 08/09/1998, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 05/01/2001 e **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 17/06/2005. Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia in data 09/10/2024 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (vedi allegato n°16), dalla lettura del quale è possibile trovare conferma di quanto sopra; al fine di verificare anche il regime patrimoniale dell'esecutato, il sottoscritto ha provveduto ad		

acquisire sempre presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia in data 10/10/2024 anche l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (vedi allegato n°17). Il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia a mezzo PEC in data 08/10/2024 (vedi allegato n°18) acquisita al prot. n°69209/2024, che non vi sono contratti di locazione e/o atti di comodato registrati a nome dell'esecutato e per l'immobile in oggetto, come da risposta negativa ricevuta a mezzo PEC in data 31/10/2024 prot. n°76541 (vedi allegato n°19).



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 26/06/2008

Reg. gen. 3492 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 7,95 %

Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia

Data: 24/06/2008

N° repertorio: 40944

N° raccolta: 9369

Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°20); viene precisato al riguardo che tale ipoteca volontaria risulta gravante sia sull'appartamento che sulla resede di pertinenza esclusiva.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/04/2015

Reg. gen. 1380 - Reg. part. 271

Quota: 1/1

Importo: € 2.120,62

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.442,01

Spese: € 276,00

Interessi: € 15,00

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 20/03/2015

N° repertorio: 296

Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°21); viene precisato al riguardo che tale ipoteca giudiziale risulta gravante unicamente sull'appartamento e non sulla resede di pertinenza esclusiva.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/07/2024

Reg. gen. 4184 - Reg. part. 2736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi

allegato n°22); viene precisato al riguardo che tale pignoramento risulta gravante sia sull'appartamento che sulla resede di pertinenza esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

