

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.123,20	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 30/09/2025, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vetriano 45/A, scala B, piano Terra

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza denominato " Condominio Giove". L'unità abitativa è composta da un ingresso-soggiorno, disimpegno, locale cucina-pranzo con adiacente vano lavanderia (ex vano-tecnico condominiale occupato abusivamente), due camere, oltre bagno, servizio-igienico e disimpegno notte; a corredo della medesima un ampio resede in parte a agirdino ed in parte pavimentato, disposto su tre lati del fabbricato ed avente accesso sia carrabile che pedonale; uno spazio all'interno di detta resede è occupato e identificato da due posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell'abitazione; risulta inoltre di pertinenza esclusiva della medesima abitazione una striscia di terreno posta a nord ed accessibile direttamente dalla proprietà per mezzo di un cancello pedonale oltre che raggiungibile direttamente dalla via pubblica e mantenuta libera per consentire l'accesso all'Ente preposto alla manutenzione della proprietà demaniale (Fosso del Gamberaio) confinante ad ovest.

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 primo accesso ai luoghi è stato effettuato in data 29 ottobre 2025 congiuntamente al custode giudiziario dell'ufficio Isveg come da Verbale allegato alla presente.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vetriano 45/A, scala B, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero lotto confina ad est con la proprietà **** Omissis **** a sud con parti condominiali e con la proprietà **** Omissis ****, ad ovest e a nor con proprietà demaniale, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,48 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,73 m	Terra
Posto auto scoperto sub.42	12,00 mq	12,00 mq	0,33	3,96 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto sub.43	12,00 mq	12,00 mq	0,33	3,96 mq	0,00 m	Terra
Resede pavimentato/giardino	156,00 mq	156,00 mq	0,18	28,08 mq	0,00 m	Terra
Resede pavimentato carrabile	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno esterno	230,00 mq	230,00 mq	0,02	4,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				161,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1260	9		A3	7°	6,5	124 mq	604,25 €	Terra	1260 sub.47
	16	1260	42		C6	1°	12	12 mq	13,01 €	T	
	16	1260	43		C6	1°	12	12 mq	13,01 €	T	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali sopra riferiti corrispondono ai dati di accertamento delle planimetrie catastali sotto precisate:

- Variazione del 15/10/2009 Pratica n. PT0145867 in atti dal 15/10/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 9569.1/2009) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2010 Pratica n. PT0093421 in atti dal 31/08/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6748.1/2010);

A soli fini storico catastali si rappresenta che gli attuali subalterni sono stati costituiti dall'intera particella 1260 originata dalla variazione per DEMOLIZIONE TOTALE del 23/09/2009 Pratica n. PT0134815 in atti dal 23/09/2009 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8658.1/2009) delle particelle originarie 22 e 632 come risultanti nel titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in un generale buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni al bene in esame, oltre a quanto disposto dall'art.1117 del Codice Civile, i seguenti subalterni come meglio rappresentati nell'atto di provenienza (anno 2011):

- sub.44 che identifica gli spazi esterni quali corsia di manovra, marciapiedi e resede, B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DELLA P.LLA 1260;
- sub.46 che identifica ingresso, vano scala, vano tecnico e ascensore, B.C.N.C. AI SUB. 9, 10, 11, 12, 13 E 14.

ed ulteriormente identificati nel successivo elaborato planimetrico (ultimo in atti) protocollo PT0011217 del

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità abitativa in esame è stato edificato negli anni 2008/2010, costruito con struttura del tipo misto in muratura portante e pilastri in c.a. con solai di piano e di copertura in latero-cemento, con pareti esterne ad intonaco civile tinteggiate con colori minerali ad oggi in buono stato di conservazione considerato anche l'evidente fenomeno di umidità di risalita presente sopra la porzione di resede rivestita con elementi di cotto.

Detta unità risulta di media metratura ed è funzionale e luminosa; le finiture interne sono in buono stato manutentivo, i pavimenti sono in monocottura e/o ceramica come i rivestimenti dei locali cucina e bagni, gli infissi interni sono in legno di colore chiaro, in parte ad anta ed in parte scorrevoli, quelli esterni di legno color noce sono dotati di persiane e di zanzariere; i bagni sono rivestiti entrambi con piastrelle di ceramica e completi di sanitari e accessori di buona manifattura. Il bagno piccolo non è dotato di areazione diretta e nemmeno forzata. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore chiaro ed in buono stato manutentivo nonostante la presenza costante di umidità di risalita nella parte bassa delle pareti ed in particolare nella zona giorno; sono inoltre presenti controsoffitti nei vani accessori con inserito idoneo impianto d'illuminazione.

Gli impianti tecnologici, quali elettrico, idrico e termico, sono tutti funzionanti e certificati come da dichiarazioni di conformità prodotte in sede di richiesta di abitabilità. Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto termico è dotato di caldaia murale, posta all'esterno, alimentata a gas metano; gli elementi radianti presenti sono in alluminio e si trovano distribuiti nei vari ambienti. La stessa caldaia viene utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria.

Gli spazi esterni sono in parte pavimentati in cotto e delimitati da muretti in c.a. con soprastante cimasa di cotto, in parte tinteggiati e/o intonacati ed in parte rivestiti con lastre di pietra, tipo opus incertum, questi in scarso stato di conservazione; una porzione del resede lato ovest è a giardino inghiaiato con la presenza di una pianta di ulivo, mentre la porzione carrabile è pavimentata con blocchetti di porfido di forma tipo mezzaluna in buono stato conservativo.

La porzione di terreno esterna lato nord è a verde e delimitata, sul confine con la rimanente proprietà, da una rete oltre fitta siepe. La suddetta deve essere mantenuta libera per consentire la pulizia e/o manutenzione del fosso demaniale posto ad ovest, da parte degli Enti preposti.

L'accesso all'intera proprietà avviene per mezzo di un cancello in ferro automatizzato, e comprende sia il pedonale che il carrabile.

Quanto sopra si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal debitore oltre che dalla madre **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** come da dichiarazione resa dal debitore e da successiva verifica anagrafica;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	04/08/1999	27292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	10/08/1999	4185	2615
		Registrazione			
Dal 18/10/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco regni	18/10/2007	200800	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate - Serv. pubbl. immob. di Pescia	15/11/2007	7877	4045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio marco Regni	29/07/2008	203320	
Dal 30/03/2011	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Serv.p pubbl.immob. di Pescia	05/08/2008	4342	2512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 30/03/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	30/03/2011	210373	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Ser. pubbl. immob. di Pescia	27/11/2011	1881	1153
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	26/04/2011	2773	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 05/08/2008
Reg. gen. 4343 - Reg. part. 1103
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sulla originaria consistenza di cui fa parte il bene in esame. Non risultano annotamenti riferiti al frazionamento in quota del bene originario e nemmeno la restrizione della medesima a favore dei beni oggetto di pignoramento (come invece menzionata nell'atto di compravendita degli stessi). Le annotazioni presenti sono relative a restrizioni di altri beni compravenduti.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/04/2011
Reg. gen. 1882 - Reg. part. 390
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescia il 12/09/2025

Reg. gen. 5144 - Reg. part. 3546

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01 e s.m.i., l'intero complesso di cui fanno parte

i beni in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.16 del 1° Settembre 2008 rilasciata alla Società Carini Costruzioni (P.E. 71/2008);
- Deposito variante finale e comunicazione di fine lavori protocollo 217 del 12.10.2010 (P.E. 0005/2010);
- Attestazione di Abitabilità presentata in data 11.03.2010 protocollo 273 (P.E. 0049/2010);

Tutto quanto sopra è stato estratto presso l'archivio edilizia del Comune di Massa e Cozzile a seguito di richiesta di

accesso agli atti del 15.10.2025 protocollo 12745;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i necessari rilievi metrici diretti, al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto (P.E. 0005 anno 2010).

Sulla base dei rilievi effettuati, sia interni che esterni, si evidenzia una generale conformità edilizia ad eccezione delle seguenti opere:

01. creazione di un vano-porta per accedere al locale lavanderia attuale (ex vano tecnico come indicato nel progetto di variante finale) dall'attuale locale cucina;
02. diverso posizionamento del muretto esterno posto a confine con la proprietà identificata dal sub.10 ****

Omissis **** e diverso posizionamento del cancello di accesso alla porzione di terreno esterna (sub.47);
03. realizzazione di una struttura leggera di ferro con soprastante telone di copertura in PVC, delle dimensioni di ml.2,95x 4,80 posta in adiacenza alla parete ovest del fabbricato antistante all' accesso del locale soggiorno;

Relativamente al punto 01 si precisa che detta apertura dovrà essere tamponata in modo definitivo in quanto il locale ex vano tecnico non risulta di proprietà del soggetto esecutato come si può evincere dall'atto di acquisto e dalla planimetria catastale in atti.

A tal proposito si evidenzia che detto vano risulta identificato da porzione del sub. 46 quale bene comune non censibile ai subb. 9,10,11,12,13 e 14 come meglio rappresentato negli elaborati planimetrici depositati in Catasto.

Pertanto si ipotizza un costo di ripristino a corpo in €. 1000,00;

Relativamente al punto 02 si ipotizzano tali difformità quali errore grafici di rappresentazione nell'elaborato grafico depositato come Variante finale al titolo originario.

Relativamente al punto 03 la struttura realizzata si configura come arredo esterno e pertanto non necessita di titoli abilitativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore Condominiale in data 28.11.2025:

La signora **** Omissis **** a chiusura bilancio al 30.10.2025 risulta debitrice di €. 447,81. La stessa condomina ha una rata a preventivo per la gestione 01.11.2025-30.10.2026 di €. 540,25. Ha inoltre sempre la sig.ra Zaccagna una quota versata di €. 239,61 di un fondo per lavori a disposizione di €. 2.999,99.

Il bilancio consuntivo e preventivo saranno oggetto di approvazione nell'assemblea già convocata per il prossimo 15.12.2025, come probabilmente nella stessa assemblea potrebbe essere deliberata nuovamente l'incremento del fondo lavori a disposizione di ulteriori €. 3.000,00.

E' stato deliberato nell'assemblea del 16.12.2024 la nuova tracciatura dei posti auto da eseguire da condomini volenterosi con il solo rimborso di spese per vernice, pennelli ecc.. Il lavoro non è ad oggi stato eseguito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vetriano 45/A, scala B, piano Terra
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza denominato " Condominio Giove". L'unità abitativa è composta da un ingresso-soggiorno, disimpegno, locale cucina-pranzo con adiacente vano lavanderia (ex vano-tecnico condominiale occupato abusivamente), due camere, oltre bagno, servizio-igienico e disimpegno notte; a corredo della medesima un ampio resede in parte a agirdino ed in parte pavimentato, disposto su tre lati del fabbricato ed avente accesso sia carrabile che pedonale; uno spazio all'interno di detta resede è

occupato e identificato da due posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell'abitazione; risulta inoltre di pertinenza esclusiva della medesima abitazione una striscia di terreno posta a nord ed accessibile direttamente dalla proprietà per mezzo di un cancello pedonale oltre che raggiungibile direttamente dalla via pubblica e mantenuta libera per consentire l'accesso all'Ente preposto alla manutenzione della proprietà demaniale (Fosso del Gamberaio) confinante ad ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1260, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 1260 sub.47 - Fg. 16, Part. 1260, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 1260, Sub. 43, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 185.840,00

La zona urbanistica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale già urbanizzato; trattasi infatti di una zona limitrofa ai centri urbani dove sono collocate le principali infrastrutture e servizi generali, anche la viabilità di accesso risulta scorrevole ed efficiente.

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali;

Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, sempre della zona di riferimento, che apprezzano i seguenti Valori Unitari per abitazioni in fascia media : da €. /mq. 1.079,00 a €/mq. 1.344,00 (Valore medio €. 1.211,00/mq).

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Valori di compravendite immobiliari - sono emersi alcuni atti pubblici di compravendita di beni immobili di recente contrattazione e/o di interesse o comunque apprezzabili ai fini di una comparazione con quello in esame:

01. Atto di compravendita Notaio E Mantellassi del 20.06.2024 rep.42807 trascritto a Pescia in data 24.06.2024 al n.ro di R.P.2433 - riguarda la piena ed esclusiva proprietà di immobili posti in Comune di Massa e Cozzile (PT), via Vetriano n. 44, e precisamente: appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano primo di più ampio fabbricato, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e tre terrazzi, oltre porticato con ampia terrazza sul fronte principale; il tutto corredato da posto auto scoperto. Prezzo pari ad €. 123.000,00 - Unitario €/mq.1.020,00 -

02. Atto di ccompravendita Notaio A. Paolantonio del 23.04.204 rep. 740 trascritto a Pescia in data 08.05.2024 al n.ro di R.P.2433 - riguarda la piena ed esclusiva proprietà sul seguente bene immobile sito in Comune di Massa e Cozzile (PT) al la Via Vetriano n. 52 e precisamente porzione ovest di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da due resedi esclusivi, uno attiguo all'abitazione sui lati nord, sud ed ovest ed uno a sud separato da passo a comune con l'abitazione adiacente costituente la porzione est residua del fabbricato bifamiliare- Prezzo pari ad €. 145.000,00 - Unitario €/mq. 1074,00

Le informazioni assunte presso le agenzie immobiliari invece non hanno dato alcun risultato.

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame in rapporto alla recente costruzione, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al Lotto Unico in esame formato dall'unità immobiliare descritta, un valore unitario pari ad €. 1.150,00/mq. ottenuto dalla ponderazione dei valori di cui sopra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - Via Vetriano 45/A, scala B, piano Terra	161,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 185.840,00	100,00%	€ 185.840,00
				Valore di stima:	€ 185.840,00

Valore di stima: € 185.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino opere abusive	1.000,00	€
Meccanismi d'asta	2,00	%

Valore finale di stima: € 181.123,20

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 17/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 02 - DOC. FOTOGRAFICA CON PLANIMETRIA
- ✓ Altri allegati - 03 - PLANIMETRIA GENERALE CON RILIEVI
- ✓ Altri allegati - 04 - ELABORATO GRAFICO - VARIANTE STATO FINALE
- ✓ Altri allegati - 05 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 06 - DOC. IPOTECARIA - VISURE E NOTE



- ✓ Altri allegati - 07 - QUOTAZIONI E COMPARABILI
- ✓ Altri allegati - 08 - RACC. DEBITORE e PEC CREDITORE
- ✓ Altri allegati - 09 - VERBALE PRIMO ACCESSO CON ISVEG



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vetriano 45/A, scala B, piano Terra
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza denominato " Condominio Giove". L'unità abitativa è composta da un ingresso-soggiorno, disimpegno, locale cucina-pranzo con adiacente vano lavanderia (ex vano-tecnico condominiale occupato abusivamente), due camere, oltre bagno, servizio-igienico e disimpegno notte; a corredo della medesima un ampio resede in parte a agirdino ed in parte pavimentato, disposto su tre lati del fabbricato ed avente accesso sia carrabile che pedonale; uno spazio all'interno di detta resede è occupato e identificato da due posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell'abitazione; risulta inoltre di pertinenza esclusiva della medesima abitazione una striscia di terreno posta a nord ed accessibile direttamente dalla proprietà per mezzo di un cancello pedonale oltre che raggiungibile direttamente dalla via pubblica e mantenuta libera per consentire l'accesso all'Ente preposto alla manutenzione della proprietà demaniale (Fosso del Gamberaio) confinante ad ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 1260, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 1260 sub.47 - Fig. 16, Part. 1260, Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 16, Part. 1260, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 181.123,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.123,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vetriano 45/A, scala B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1260, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 1260 sub.47 - Fg. 16, Part. 1260, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 1260, Sub. 43, Categoria C6	Superficie	161,60 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in un generale buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza denominato " Condominio Giove". L'unità abitativa è composta da un ingresso-soggiorno, disimpegno, locale cucina-pranzo con adiacente vano lavanderia (ex vano-tecnico condominiale occupato abusivamente), due camere, oltre bagno, servizio-igienico e disimpegno notte; a corredo della medesima un ampio resede in parte a agirdino ed in parte pavimentato, disposto su tre lati del fabbricato ed avente accesso sia carrabile che pedonale; uno spazio all'interno di detta resede è occupato e identificato da due posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell'abitazione; risulta inoltre di pertinenza esclusiva della medesima abitazione una striscia di terreno posta a nord ed accessibile direttamente dalla proprietà per mezzo di un cancello pedonale oltre che raggiungibile direttamente dalla via pubblica e mantenuta libera per consentire l'accesso all'Ente preposto alla manutenzione della proprietà demaniale (Fosso del Gamberaio) confinante ad ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dal debitore oltre che dalla madre **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** come da dichiarazione resa dal debitore e da successiva verifica anagrafica;		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 05/08/2008
Reg. gen. 4343 - Reg. part. 1103
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sulla originaria consistenza di cui fa parte il bene in esame. Non risultano annotamenti riferiti al frazionamento in quota del bene originario e nemmeno la restrizione della medesima a favore dei beni oggetto di pignoramento (come invece menzionata nell'atto di compravendita degli stessi). Le annotazioni presenti sono relative a restrizioni di altri beni compravenduti.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/04/2011
Reg. gen. 1882 - Reg. part. 390
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 12/09/2025
Reg. gen. 5144 - Reg. part. 3546
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura