

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	24

Consistenza	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Lotto 4	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	31
Consistenza	31
Dati Catastali	31
Stato conservativo	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 62.810,36	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 272.150,40	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 123.041,00	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 33.365,10	45



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra.....	47
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo.....	49
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra	49



In data 20/01/2025, 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 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo ad uso artigianale posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, corredato da un resede esclusivo antistante ed accessibile da strada interna alla Via Giovannini.

Detta unità è composta da un ampio locale avente accesso carrabile, un locale di servizio ad uso spogliatoio, oltre corridoio di accesso al locale igienico con relativo antibagno.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 24 febbraio 2025, come da Verbale prodotto in allegato.

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

Il bene in esame confina sui tre lati interni con la proprietà **** Omissis **** salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

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

	Netta	Lorda				
Locale principale	145,70 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	4,25 m	Terra
Locale di servizio	19,00 mq	21,60 mq	0,50	10,80 mq	4,25 m	Terra
Locale igienico	5,50 mq	6,75 mq	0,33	3,55 mq	2,50 m	Terra
corridoio	3,80 mq	4,10 mq	0,25	1,02 mq	4,25 m	Terra
Resede esclusivo	105,00 mq	105,00 mq	0,18	18,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				187,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,27 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
	15	1695	16		C3	6°	175	196 mq	289,2 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria in atti riferita alla VARIAZIONE del 06/11/2007 Pratica n. PT0112415 in atti dal 06/11/2007 per ATTRIBUZIONE di CORTI ESCLUSIVE (n. 5706.1/2007);

Ai fini storici-catastali si precisa che l'intera particella 1695 risulta identificata al C.T. di detto comune quale E.U. di mq.2642 derivata dall'originaria particella 44 in forza dei seguenti atti di aggiornamento:

- Con FRAZIONAMENTO del 05/06/1979 in atti dal 20/08/1980 (n. 15080) la particella 44 assume la consistenza di mq. 2.775 come da atto di acquisto del dante causa;
- Con FRAZIONAMENTO del 18/11/2005 Pratica n. PT0102926 in atti dal 18/11/2005 (n. 102926.1/2005) la medesima particella origina la particella 1695 di mq. 1290 quale seminativo arborato;
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/11/2005 Pratica n. PT0026339 in atti dal 28/02/2008 (n. 201.1/2008) la particella 1695 assume la consistenza attuale di mq. 2642 (per corretto accorpamento della particella 1697 vedi tm 102926 del 2005) e la qualità di E.U..

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in normale stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in esame è gravata dalle seguenti servitù:

- servitù di attraversamento tubazioni acque reflue a favore delle unità immobiliari soprastanti per una altezza di cm. 40 (quaranta) dal soffitto;
- servitù di attraversamento tubazioni di adduzione e distribuzione del gas.

Il solo resede esclusivo, posto a nord, risulta altresì gravato da servitù di attraversamento tubazioni interrato a favore delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio di cui fa parte l'unità in esame è stato realizzato con struttura a pilastri, travi e tamponamenti prefabbricati. L'unità risulta completamente finita e funzionale per la destinazione d'uso attuale. I pavimenti nei vari ambienti sono in gres parzialmente usurati nell'ambiente principale. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di colore bianco in sufficiente stato di manutenzione. Il bagno e relativo antibagno sono parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica, sono presenti i relativi sanitari oltre al piatto doccia, completi di rubinetteria. E' presente anche un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idrico-sanitario è funzionante come dichiarato dalla proprietà.

L'impianto elettrico esistente è del tipo esterno, strutturato a parete ed a soffitto con canalizzazioni e corpi illuminanti, tipo plafoniere. Nel locale di servizio (spogliatoio) è presente un controsoffitto realizzato ad altezza intermedia rispetto al locale principale.

Il portone di accesso del tipo carrabile con inserito "passo d'uomo" è in metallo, in sufficiente stato di manutenzione mentre le porte interne in legno tamburato sono in buono stato.

Sono presenti tracce di umidità risalente nella parte bassa delle pareti perimetrali interne ai vari ambienti.

La corte esclusiva esterna risulta asfaltata e delimitata sui lati est ed ovest da una recinzione con addossata una siepe.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2036



Il bene in esame risulta occupato dal sig. **** Omissis ****

in forza di Contratto di locazione della durata di anni 6+6, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pescia in data 03.05.2024 al n. 000827 serie 3T;

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Si produce in allegato il parere in ordine all'adeguatezza del suddetto canone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1998	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	24/04/1998	387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	22/05/1998		1450
		Registrazione			
Dal 03/04/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	03/04/2008	52711	29233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	14/04/2008	2054	1153
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ex Ufficio del Registro di Pescia	14/04/2008	1363	

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.

Si precisa che la società RO.DI. di Diana Alfonso e Romano Grazia snc è stata trasformata nella società HOLDING DIANA GROUP SRL con atto Notaio D'Ambrosio del 19.11.2004 registrato a Napoli al n. 104108 in data 03/12/2004 e non trascritto come meglio menzionato nell'atto di provenienza dell'attuale società esecutata;

Ai soli fini della continuità storico-catastale l'atto di trasformazione di cui sopra risulta volturato in base a: Voltura n. 9176.1/2005 - Pratica n. PT0101951 in atti dal 16/11/2005 e successiva Voltura n. 129.1/2006 - Pratica n. PT0001448 in atti dal 10/01/2006;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 14/04/2008
Reg. gen. 2055 - Reg. part. 526
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 23/01/2015
Reg. gen. 268 - Reg. part. 29
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 22/01/2016

Reg. gen. 199 - Reg. part. 46

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito

Iscritto a Pescia il 18/01/2018

Reg. gen. 328 - Reg. part. 43

Importo: € 239.168,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Iscritto a Pescia il 01/02/2018

Reg. gen. 592 - Reg. part. 78

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 30/03/2018

Reg. gen. 1624 - Reg. part. 1096

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta formalità risulta iscritta contro uno dei soci **** Omissis **** non titolare del diritto di piena proprietà del bene in esame in quanto lo stesso appartiene alla società AUTOCARROZZERIA M.G. DI MAZZONI CRISTIANO & C. SNC quale soggetto escutato.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 26/09/2024

Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà dei soggetti eseguiti **** Omissis ****.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024)

precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

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.

Sulla base della verifica eseguita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Buggiano sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi:

- 01- Concessione Edilizia n. 23/02 rilasciata dal Comune di Buggiano in data 19 aprile 2002 e successiva variante n. 19/03 del 1° agosto 2003 entrambe rilasciate alla società RO.DI. di Diana Alfonso e Romano Grazia snc;
- 02- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.1 rilasciato in data 31 maggio 2006 alla società HOLDING DIANA GROUP SRL, relativo alle difformità riguardanti la maggior altezza e la maggior consistenza oltre modifiche interne ed esterne;
- 03- Denuncia di Inizio Attività n. 113/06 presentata in data 16 giugno 2006 al protocollo n. 10193, dalla società HOLDING DIANA GROUP SRL, relativa al completamento di opere interne oltre modifiche;
- 04- successiva Denuncia di Inizio Attività n. 168/07 presentata in data 26 ottobre 2007 al protocollo n. 14252, dalla società HOLDING DIANA GROUP SRL, relativa al completamento di opere interne oltre modifiche distributive interna;

Per l'immobile in oggetto è stata inoltre presentata denuncia presso l'allora competente U.R.T.A.T. di Pistoia in data 12 aprile 2005 n. 26 per le opere in cemento armato e precompresso e che il relativo collaudo è avvenuto in data 3 gennaio 2008.

Non risultano agli atti attestazioni di Agibilità rilasciate e/o attestate ai sensi della normativa vigente;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono state eseguiti i dovuti rilievi metrici al fine di valutare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato di riferimento dell'ultimo titolo edilizio come descritto al punto 04. E' stata rilevata una generale corrispondenza in termini di consistenza e conformazione planimetrica ad esclusione del tamponamento dell'apertura di accesso dal locale di servizio (spogliatoio) al corridoio antistante il bagno.

L'attestato di prestazione energetica del bene in esame è stato redatto dal tecnico **** Omissis **** in data 29.04.2024 che ha classificato l'unità in classe G.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di un terratetto ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra e facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel centro storico, corredato da una rimessa posta al piano terra ed avente accesso carrabile.

Detto bene è così composto:

- al piano terra da un ingresso/disimpegno e vano scala di accesso al solo piano primo oltre ampio locale ad uso taverna accessibile, oltre che internamente, anche direttamente dalla Via della Maddalena;
- al piano primo da un locale cucina-pranzo con adiacente piccolo servizio igienico e relativo antibagno, oltre ampio locale soggiorno con scala autoportante di accesso al solo piano secondo;
- al piano secondo da due camere di cui una dotata internamente di cabina armadio, un ripostiglio/guardaroba, un bagno oltre ampio disimpegno e vano pluriuso con scala autoportante di accesso al piano soffitta/soppalco formato da un ampio locale;

La rimessa sopra detta è formata da un unico ambiente comunicante sia con il locale taverna che con l'ingresso all'abitazione.

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.

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 24 febbraio 2025 congiuntamente al Custode Giudiziario, come da Verbale prodotto in allegato.

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'intero lotto confina ad Ovest con Via Della Porta Vecchia, a nord con proprietà **** Omissis **** a sud con le proprietà **** Omissis **** ad est con Via Della Maddalena, salvo e altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	167,80 mq	184,55 mq	1	184,55 mq	0,00 m	T-1°-2°
Soffitta	20,15 mq	22,20 mq	0,33	7,33 mq	2,05 m	
Autorimessa	27,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				206,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani abitativi risulta diversa sui vari piani. Al piano primo è pari a ml.2,75 mentre al piano secondo risultano altezze diverse in ogni vano e comunque regolari in base alla normativa vigente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

							e			
88	99	4		A3	4°	8	189 mq	495,8 €	T - 1°-2°	
88	99	3		C6	3°	26	31 mq	71,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti e più esattamente alle planimetrie di cui alla VARIAZIONE del 01/09/1998 in atti dal 01/09/1998 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, da 1 MAGAZZINO E 1 ABITAZIONE a 1 ABITAZIONE E 1 RIMESSA (n. D01515.1/1998);

Gli attuali subalterni, 3 e 4, sono derivati dagli originari subb. 1 e 2 come da visure storiche in linea con quanto riportato nell'atto di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L'intero bene risulta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto risulta in buone condizioni di manutenzione, considerata la completa ristrutturazione che ha coinvolto l'intera porzione da terra a tetto. La struttura dell'edificio è del tipo misto di pietrame e mattoni, i solai di piano sono del tipo latero-cemento intonacati mentre il solaio di copertura è in struttura lignea con elementi in laterizio, le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori chiari, gli archi sopra le finestre, ove presenti, sono in mattoni a facciavista. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura e/o cotto, la zona cottura è strutturata in muratura completamente rivestita in elementi di ceramica, anche i locali bagno sono completi di rivestimento in ceramica e sono altresì completi di sanitari con relative rubinetterie. Il locale al piano terra ad uso taverna è corredato da una zona cottura a da un forno a legna in muratura, le pareti sono in parte intonacate ed in parte lasciate a faccia-vista. Il portoncino di accesso indipendente è in legno del tipo blindato. L'altro locale al piano terra ad uso rimessa risulta pavimentato e le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione.

La scala di accesso al piano primo è in laterizio con gradini rivestiti in cotto mentre la scala di accesso al piano secondo è del tipo autoportante in struttura di ferro e legno così come la scala di accesso al vano soffitta.

Gli impianti tecnologici esistenti, quali elettrico, termico e idro-sanitario, sono funzionanti oltre che certificati come da dichiarazioni rese in sede di richiesta di abitabilità. L'impianto termico è dotato di elementi radianti in alluminio e di caldaia murale alimentata a gas-metano posta nella rimessa al piano terra. Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura, le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane in legno, in buono stato di manutenzione. I portoncini esterni sia della rimessa che dell'abitazione sono in legno di buona manifattura e ben conservati. Le stesse aperture sono altresì dotate di sopraluce con idonea inferriata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero bene risulta occupato da **** Omissis ****, quali nipote ed ex nuora dei soggetti esegutati, in forza di Sentenza di assegnazione della casa coniugale N.495/2017 del 3.7.2017 trascritta a Pescia in data 19.03.2018 al n.953 del R.P. (NON OPPONIBILE al creditore procedente).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	06/06/1990	51744	17375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	13/06/1990	2197	1482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è già stato depositato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 10/04/2017
Reg. gen. 1620 - Reg. part. 266
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione di casa coniugale**
Trascritto a Pescia il 19/03/2018
Reg. gen. 1377 - Reg. part. 953
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 26/09/2024
Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà della società esecutata **** Omissis ****.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 13/01/2025
Reg. gen. 121 - Reg. part. 84
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024) precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in esame ricade, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, in Zone A quali Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla verifica effettuata presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie tutte quant intestate al sig. **** Omissis **** :

01. Comunicazione ex art.26 L.47/85 protoc. 551 del 24.02.1992 (P.E. n.31/1992) relativa alla richiesta di esecuzione di modifiche interne ai vari piani del fabbricato;
02. Autorizzazione Edilizia n.119 del 16.04.1992 (P.E. 11456) relativa alla sostituzione del tetto in legno con altra struttura lignea ed allargamento della porta d'ingresso al piano terra al civico 9;
03. Denuncia Inizio Attività (DL 286/1996) protoc. 389 del 15.02.1996 (P.E. 489/1996) per l'esecuzione di opere interne a completamento e modifica di quelle previste nella pratica di cui al punto 01;
04. Denuncia Inizio Attività (DL 286/1996) protoc. 1586 del 19.06.1996 (P.E. 748/1996) per l'esecuzione di opere interne a completamento e modifica di quelle previste nella pratica di cui al punto 01 e 04;
05. Concessione Edilizia n.180 del 29.07.1996 (P.E. 14946) relativa al rifacimento degli intonaci esterni ed allargamento della porta d'ingresso al piano terra al civico 9 (già autorizzata con la pratica di cui al punto 02);
06. Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Pescia in data 05.10.1999 al protoc. 14779;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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 sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato nei titoli edilizi sopra menzionati. E' stata rilevata una generale conformità stante la difficoltà ad eseguire i suddetti rilievi trattandosi di edificio di tipologia costruttiva disomogenea, composto da ambienti di forma irregolare e completamente arredati (anche con arredi fissi).

L'unica difformità rilevata riguarda l'apertura interna al piano terra di collegamento tra l'ingresso e il locale rimessa eseguita nella parete non portante.

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate occorrerà procedere alla presentazione di una CILA tardiva di cui all'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 trattandosi di opere configurabili nella manutenzione straordinaria, corrispondendo una sanzione minima di €. 1000,00 così come previsto anche dalla L.R.65/2014 oltre che dai Regolamenti Comunali vigenti.

Si ipotizza inoltre un costo complessivo per le spese tecniche necessarie per operare la pratica edilizia a sanatoria sopra detta pari a €. 1500,00 ;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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



CON SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI PISTOIA IN DATA 30 MARZO 2017 N. 495/2017, PUBBLICATA IN DATA 3 LUGLIO 2017, RG N. 4838/2014 E SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI PISTOIA IN DATA 19 DICEMBRE 2017, ACCOGLIMENTO N. CRONOLOGICO 362/2018 DEL 19 GENNAIO 20178, RG N. 4838/2014-1. LA SENTENZA RELATIVA ALLA SEPARAZIONE GIUDIZIALE DEI CONIUGI **** Omissis ****, DISPONE CHE LA CASA CONIUGALE, DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, VENGA ASSEGNATA ALLA SIGNORA DAL CANTO SANDRA LA QUALE CONTINUERA' AD ABITARLA ASSIEME AL FIGLIO MINORE.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo di un più ampio fabbricato residenziale posto nel centro storico. L'accesso avviene da ingresso e scala condominiale e detta unità, discolata su un unico piano risulta composta da un ampio ingresso soggiorno, un locale pranzo-salotto, due camere doppie, cucina abitabile con adiacente vano ripostiglio ove è presente una botola di accesso al sottotetto non praticabile, oltre disimpegno e bagno.

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.

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 24 febbraio 2025 congiuntamente al Custode Giudiziario, come da Verbale prodotto in allegato.

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in esame confina su tre lati con affaccio su Piazza Carlo Anzilotti (lato Ovest) su Via Marchi (lato Sud) e su Via delle Conce (lato Est), salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	111,15 mq	1	111,15 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				111,15 mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne variano nei vari locali, da ml. 2,70 a ml.2,95.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	58	6		A3	3°	5,5	129 mq	284,05 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in atti relativamente alla distribuzione dei vani catastali mentre si rilevano incongruenze sulla sagoma dell'intero

edificio come meglio descritto nel paragrafo della regolarità edilizia.

La planimetria di riferimento e quella presentata a VARIAZIONE del 27/06/1984 Pratica n. PT0109902 in atti dal 01/07/2008 (n.387.1/1984) a maggior corrispondenza dell'ingombro del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in uno stato di conservazione mediocre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto è porzione di un più ampio edificio residenziale storico come di fatto risultante vincolato dal Ministero dei Beni Culturali. La struttura è d'impianto originario e anche le finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono datate. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori chiari ed in buono stato di manutenzione così come i soffitti dei vari ambienti che risultano controsoffittati. La pavimentazione è di tipo misto essendo stata, in alcuni locali, sostituita nel tempo. Di fatto troviamo la graniglia, la monocottura e il parquet di legno. I locali cucina e bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è completo di tutti i sanitari con relative rubinetterie.

L'impianti tecnologici esistenti, quali elettrico, termico e idro-sanitario, sono funzionanti come dichiarato dal soggetto esecutato. L'impianto termico è dotato di elementi radianti in alluminio e di caldaia murale alimentata a gas-metano posta nel vano ripostiglio adiacente alla cucina. Gli infissi interni ed esterni sono di legno, le finestre sono dotate di vetro singolo e complete di persiane in legno, il portoncino d'ingresso al piano è in legno.

La scala interna condominiale di accesso all'appartamento è rivestita in pietra e dotata di corrimano laterali in ferro. L'edificio non è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta occupata dai soggetti esecutati **** Omissis **** quale loro abitazione di residenza e dal figlio **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	28/06/1984	42062	15130
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	19/07/1984	2724	2031
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è già stato depositato in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 10/04/2017
Reg. gen. 1620 - Reg. part. 266
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Costituzione di Vincolo Legale**
Trascritto a Pescia il 31/10/2001
Reg. gen. 4897 - Reg. part. 3037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: D.M. NOTIFICATO IL 06/02/2001. VINCOLO INDIRETTO RETTIFICATO NELLE PREMESSE CON D.M. DEL 19/09/2000.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 26/09/2024

Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà dei soggetti esegutati **** Omissis ****.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024)

precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in esame ricade, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, in Zone A quali Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative ad opere di sola manutenzione ordinaria e più esattamente:

01. Autorizzazione n.94 del 9.05.1985 (P.E.4806) rilasciata al sig. **** Omissis **** per il rifacimento dei pavimenti a tre vani;

02. Autorizzazione n.523 del 21.08.1992 (P.E. 12017) relativa alla ripassatura del tetto, sostituzione canale e rifacimento delle facciate riguardante l'intero fabbricato condominiale;

Non sono state rilevate pratiche edilizie contenenti elaborati grafici dai quali poter appurare l'originaria consistenza del bene in esame, la quale, si può evincere solo dalla planimetria catastale ultima in atti oltre che dalla mappa catastale d'impianto trattandosi di un fabbricato ubicato in zona storica e sopra il quale è stato costituito, con DM del 24.06.1997, il Vincolo ai sensi del DM 7 luglio 1967 di cui all'art.21 della Legge n.1089 del 1°giugno 1939, da parte del Ministero dei Beni Culturali.

Le prescrizioni decretate riguardano nello specifico il mantenimento delle dimensioni, delle altezze e dei fuorigronda e che gli infissi, gli arredi e le facciate siano in materiali e colori tradizionali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

I rilievi metrici diretti eseguiti in sede di sopralluogo, stante la difficoltà ad eseguirli per la presenza di arredi fissi, sono stati confrontati con quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti risalente al 1984, peraltro presentata in variazione di quella d'impianto datata 16.01.1940 per frazionamento e migliore rappresentazione grafica.

In base a tale confronto si evidenziano le seguenti incongruenze:

- incongruenza grafica nella rappresentazione interna di alcuni vani e principalmente il locale d'ingresso-soggiorno, trattandosi di locali tutti di forma irregolare;
- maggiore consistenza di alcuni vani e per l'esattezza quelli aventi affaccio sul Via delle Conce;

Tali difformità e/o incongruenze si ipotizzano configurabili in meri errori di rappresentazione trattandosi di un appartamento inserito in un fabbricato condominiale posto nel centro storico e delimitato su tre lati da tre vie storiche che non hanno subito modifiche nel tempo. Inoltre anche la tipologia costruttiva ivi compreso l'apparato delle aperture esterne sui vari prospetti si configura come originario.

La normativa comunale di riferimento prevede, in situazioni similari, di poter depositare uno stato legittimo dell'unità solo contestualmente all'eventuale richiesta di titolo edilizio finalizzato ad eseguire opere edilizie di trasformazione, senza dover necessariamente ricorrere ad una sanatoria.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un magazzino posto al piano terra di un più ampio fabbricato posto nel centro storico e più esattamente fra Piazza dei vetturali, Piazza Garzoni e Via Santa Chiara, con accesso carrabile dalla Piazza dei Vetturali.

Detta unità è composta da un ampio locale principale con all'interno un locale igienico completo di antibagno, e da altro ampio locale con adiacente vano posto a nord e collegato internamente per mezzo di una porta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 24.02.2025 (primo accesso) e in data 02.04.2025 (secondo accesso), entrambi in modo congiunto con il Custode Giudiziario.

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in esame confina ad ovest con Piazza dei Vetturali, a nord con Via S. Chiara, ad est con Piazza Garzoni ed sud con le proprietà **** Omissis **** salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino - locale principale con servizi	55,60 mq	61,20 mq	1	61,20 mq	4,75 m	Terra
Magazzino - Locale secondario	37,30 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				102,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,20 mq		

Si precisa che in sede di sopralluogo è stato rilevato, relativamente alla porzione pari a mq. 41,00 sopradescritta come locale secondario, un diverso uso della medesima, cucina e soggiorno con soppalco strutturato in legno per zona notte, oltre che utilizzata da altri soggetti come meglio descritto nel verbale di accesso ai luoghi del 2 Aprile 2025.

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
	88	73	9		C2	6°	98	128 mq	268,25 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria di riferimento rappresentante l'attuale subalterno 9 è la planimetria di VARIAZIONE del 18/10/1999 in atti dal 18/10/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E

FUSIONE (n. D02394.1/1999) ed è stata presentata in variazione dei precedenti subalterni 1 e 3 che hanno dato origine all'attuale consistenza.

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria di cui sopra relativamente alla consistenza planimetrica pur avendo rilevato un diverso utilizzo (non legittimato) nella porzione posta a nord e come meglio descritto nel paragrafo della regolarità edilizia.

Le opere realizzate internamente, riferite alle modifiche di pareti e aperture, non incidono sulla rendita catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in normale stato di conservazione in base all'attuale utilizzo relativamente al locale principale ed in ottimo stato conservativo per la porzione attualmente occupata da altri soggetti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è inserito in può ampio edificio ad suo promiscuo la cui tipologia costruttiva è del tipo in muratura con arcate a tutto sesto oltre solaio di piano in struttura lignea.

Il locale principale è dotato di apertura d'accesso carrabile completa di infisso in metallo. Le pareti sono tinteggiate ivi comprese le arcate interne e il servizio igienico con relativo antibagno. E' presente l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico, entrambi dichiarati funzionanti.

Il locale secondario accessibile internamente per mezzo di una porta (ad oggi chiusa a chiave) è stato ristrutturato nel 2007 come dichiarato dall'attuale occupante e gli impianti ivi presenti quali elettrico, idrico e termico (con elementi rdianti in alluminio), sono collegati agli impianti esistenti nell'abitazione soprastante di proprietà degli stessi occupanti. Detto ambiente risulta in buono stato di conservazione ed attualmente ha assunto una diversa destinazione d'uso, da magazzino a residenziale. La pavimentazione è in cotto, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte lasciate a mattoni faccia-vista così come gli archi presenti, il soffitto è in struttura lignea e mezzane di cotto in buono stato manutentivo. Nell'ambiente è presente un soppalco in struttura lignea, compreso la scala di accesso, posto ad una quota maggiore del piano di calpestio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che il bene in esame risulta parzialmente libero in quanto una porzione, come meglio individuata nell'elaborato prodotto in allegato, risulta utilizzata ed occupata da terzi soggetti **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/11/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Carbone	18/11/1999	22801	1132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	01/12/1999	5965	3694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è già stato depositato in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 10/04/2017
Reg. gen. 1620 - Reg. part. 266
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescia il 26/09/2024
Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà dei soggetti esecutati **** Omissis ****.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024)

precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in esame ricade, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, in Zone A quali Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La ricerca eseguita presso l'Archivio del Comune di Pescia ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie rilasciate al precedente proprietario **** Omissis **** e più esattamente:

01. Comunicazione ex art.26 (L.47/85) protoc.5944 del 28.03.1992 (P.E. n.53/1992) relativa alla realizzazione di un servizio igienico con relativo antibagno all'interno del locale principale;
02. Denuncia Inizio Attività protoc. 2565 del 13.09.1999 (P.E. n.156/1996) relativa all'accorpamento, al bene in esame, di un vano facente parte del magazzino adiacente, mediante la realizzazione di nuova apertura interna;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede dei sopralluoghi sono stati effettuati rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi attuali con quanto rappresentato nei titoli di cui sopra rilevando una generale corrispondenza in ordine

alla forma e consistenza fatta eccezione che per le seguenti difformità interne:

1. Realizzazione di nuova pareti in blocchi a delimitazione di nuovo vano (attuale cucina);
 2. Nuova apertura in struttura portante per mettere in comunicazione il nuovo vano con il locale esistente (attualmente soggiorno) posto a nord dell'intero fabbricato e accessibile da piccola rampa interna (formata da solo tre alzate) e creata contestualmente all'apertura della porta interna prevista con la DIA di cui al punto 2;
 3. Diversa destinazione d'uso della porzione sopra descritta e formata da cucina e soggiorno con soppalco strutturato a zona notte;
- Si precisa inoltre detta porzione risulta altresì accessibile dall'esterno tramite passaggio in altra proprietà essendo stata creata una nuova apertura nella struttura portante perimetrale del fabbricato;

In base alla normativa vigente non risulta possibile sanare la diversa destinazione d'uso della porzione ristrutturata come descritta al punto 03 non essendoci i requisiti minimi di superficie oltre che igienico-sanitari necessari per poterla configurare come alloggio indipendente.

Pertanto potranno essere regolarizzate solo le opere interne come descritte ai punti 1 e 2 escludendo l'apertura nella parete perimetrale esterna.

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità sopradette occorrerà procedere alla presentazione di una SCIAE in sanatoria di cui all'art. 209 della L.R.65/2014 trattandosi di opere configurabili nella manutenzione straordinaria corrispondendo una sanzione minima di €. 1000,00 così come previsto dalla L.R. medesima oltre che dai Regolamenti Comunali vigenti. Inoltre dovrà essere preliminarmente richiesta la sanatoria sismica trattandosi di interventi eseguiti nell'anno 2007 (come dichiaratomi in sede di sopralluogo) sulla struttura portante di edificio in zona classificata sismica a partire dall'anno 2005.

Per gli adempimenti di cui sopra si ipotizza un costo complessivo per le spese tecniche pari ad €. 2.500,00 oltre spese accessorie.

La nuova apertura realizzata per accedere all'esterno tramite altra proprietà dovrà essere tamponata con idonea muratura in blocchi ipotizzando un costo a corpo di circa €. 500,00. Dovrà inoltre provvedersi al distacco delle utenze ed allo sgombero dei vari arredi ivi compreso la cucina.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra
Trattasi di un fondo ad uso artigianale posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, corredato da un resede esclusivo antistante ed accessibile da strada interna alla Via Giovannini. Detta unità è composta da un ampio locale avente accesso carrabile, un locale di servizio ad uso spogliatoio, oltre corridoio di accesso al locale igienico con relativo antibagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1695, Sub. 16, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.526,10
La Stima del bene sopra descritto 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, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. 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.
Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in ordine ai valori di compravendite di immobili similari oggetto di contrattazione negli ultimi due anni, o comunque recenti, non sono emersi contratti ai quali poter riferirsi.
Le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione ed alla tipologia di immobile, riportano valori da un minimo di €.355,00 /mq. ad un massimo di €. /mq.511,00 assumendo un valore medio pari a €. /mq.433,00.
Dalle indagini e/o informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari per tipologia ed ubicazione sono stati rilevati solo alcuni immobili di maggiore consistenza e di tipologia indipendente, apprezzati con Valori tra €.286,00 /mq. €. 338,00/mq (come da annunci immobiliari in allegato).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il valore unitario di €. 430,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra	187,27 mq	430,00 €/mq	€ 80.526,10	100,00%	€ 80.526,10
				Valore di stima:	€ 80.526,10

Valore di stima: € 80.526,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - Immobile locato	20,00	%
Altro - tempi di attesa - meccanismi d'asta	2,00	%

Valore finale di stima: € 62.810,36

CALCOLO PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA:

Residua durata del contratto di affitto (scadenza in data 30.04.2036) : 11 anni.

Abbattimento percentuale (2 punti per anno) per la residua durata: $(22\% : 12) \times 11 = 20 \%$.

Volendo ipotizzare un Usufrutto a Termine sulla base del Valore della piena proprietà pari a € 80.526,00 per la Durata dell'usufrutto 11 anni al Tasso di interesse legale 2,50 % si ottiene un Valore dell'usufrutto a termine pari a € € 19.153,51 e pertanto un valore di stima deprezzato pari a € 61.372,50 confrontabile con quanto sopra calcolato.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°
 Trattasi di un terratetto ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra e facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel centro storico, corredato da una rimessa posta al piano terra ed avente accesso carrabile. Detto bene è così composto: - al piano terra da un ingresso/disimpegno e vano scala di accesso al solo piano primo oltre ampio locale ad uso taverna accessibile, oltre che internamente, anche direttamente dalla Via della Maddalena; - al piano primo da un locale cucina-pranzo con adiacente piccolo servizio igienico e retilvo antibagno, oltre ampio locale soggiorno con scala autoportante di accesso al solo piano secondo; - al piano secondo da due camere di cui una dotata internamente di cabina armadio, un ripostiglio/guardaroba, un bagno oltre ampio disimpegno e vano pluriuso con scala autoportante di accesso al piano soffitta/soppalco formato da un ampio locale; La rimessa sopra detta è formata da un unico ambiente comunicante sia con il locale taverna che con l'ingresso all'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 99, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 88, Part. 99, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 275.150,40

La Stima del bene sopra descritto 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, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. 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.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in ordine ai valori di compravendite di immobili simili oggetto di contrattazione negli ultimi due anni, o comunque recenti, non sono emersi contratti ai quali poter riferirsi.

Le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione ed alla tipologia di immobile, riportano valori in 1° fascia da un minimo di €1.121,00 /mq. ad un massimo di €/mq 1.423,00 (valore medio pari a €/mq 1.272,00).

Dalle indagini e/o informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili per tipologia ed ubicazione sono stati rilevati alcuni immobili verosimilmente simili a quello in esame, apprezzati con Valori tra €1.289,00 /mq. € 1.470,00/mq (come da annunci immobiliari in allegato).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla tipologia ed allo stato di conservazione, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il valore unitario di € 1.330,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°	206,88 mq	1.330,00 €/mq	€ 275.150,40	100,00%	€ 275.150,40
Valore di stima:					€ 275.150,40

Valore di stima: € 275.150,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 272.150,40

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo
Trattasi di un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo di un più ampio fabbricato residenziale posto nel centro storico. L'accesso avviene da ingresso e scala condominiale e detta unità, discolata su un unico piano risulta composta da un ampio ingresso soggiorno, un locale pranzo-salotto, due camere doppie, cucina abitabile con adiacente vano ripostiglio ove è presente una botola di accesso al sottotetto non praticabile, oltre disimpegno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 58, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 123.041,00

La Stima del bene sopra descritto 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, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. 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.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in ordine ai valori di compravendite di immobili simili oggetto di contrattazione negli ultimi due anni, o comunque recenti, non sono emersi contratti ai quali poter riferirsi.

Le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione ed alla tipologia di immobile, riportano valori in fascia media da un minimo di €.942,00 /mq. ad un massimo di €/mq 1.199,00 (valore medio pari a €/mq 1.071,00.

Dalle indagini e/o informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili per tipologia ed ubicazione sono stati rilevati alcuni immobili verosimilmente simili a quello in esame , apprezzati con Valori tra €. 870,00 /mq. €. 1.100,00/mq (come da annunci immobiliari in allegato).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il valore unitario di €.1.025,00/mq.,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo	120,04 mq	1.025,00 €/mq	€ 123.041,00	100,00%	€ 123.041,00
Valore di stima:					€ 123.041,00

Valore di stima: € 123.041,00

Valore finale di stima: € 123.041,00**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra
Trattasi di un magazzino posto al piano terra di un più ampio fabbricato posto nel centro storico e più esattamente fra Piazza dei vetturali, Piazza Garzoni e Via Santa Chiara, con accesso carrabile dalla Piazza dei Vetturali. Detta unità è composta da un ampio locale principale con all'interno un locale igienico completo di antibagno, e da altro ampio locale con adiacente vano posto a nord e collegato internamente per mezzo di una porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 73, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 39.858,00

La Stima del bene sopra descritto 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, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. 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.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in ordine ai valori di compravendite di immobili simili oggetto di contrattazione negli ultimi due anni, o comunque recenti, non sono emersi contratti ai quali poter riferirsi.

Le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione ed alla tipologia di immobile, riportano valori da un minimo di di €.299,00 /mq. ad un massimo di €/mq.453,00 (valore medio pari a €/mq.376,00).

Dalle indagini e/o informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili per tipologia ed ubicazione sono stati rilevati solo alcuni immobili di maggiore consistenza e di tipologia indipendente oltre che dotati di corte, apprezzati con Valori tra €.357,00 /mq. €. 373,00/mq (come da annunci immobiliari in allegato).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento particolare alla porzione ristrutturata, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il valore unitario di €. 390,00 /mq. ottenuto dalla media dei seguenti valori:

- porzione in normale stato €/mq. 300,00
- porzione ristrutturata €/mq. 480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra	102,20 mq	390,00 €/mq	€ 39.858,00	100,00%	€ 39.858,00
Valore di stima:					€ 39.858,00

Valore di stima: € 39.858,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Stato di possesso - porzione occupata senza titolo	5,00	%

Valore finale di stima: € 33.365,10

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 27/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

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

- ✓ Altri allegati - Elenco allegati in separato documento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra
Trattasi di un fondo ad uso artigianale posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, corredato da un resede esclusivo antistante ed accessibile da strada interna alla Via Giovannini. Detta unità è composta da un ampio locale avente accesso carrabile, un locale di servizio ad uso spogliatoio, oltre corridoio di accesso al locale igienico con relativo antibagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1695, Sub. 16, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 62.810,36

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°
Trattasi di un terratetto ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra e facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel centro storico, corredato da una rimessa posta al piano terra ed avente accesso carrabile. Detto bene è così composto: - al piano terra da un ingresso/disimpegno e vano scala di accesso al solo piano primo oltre ampio locale ad uso taverna accessibile, oltre che internamente, anche direttamente dalla Via della Maddalena; - al piano primo da un locale cucina-pranzo con adiacente piccolo servizio igienico e relativo antibagno, oltre ampio locale soggiorno con scala autoportante di accesso al solo piano secondo; - al piano secondo da due camere di cui una dotata internamente di cabina armadio, un ripostiglio/guardaroba, un bagno oltre ampio disimpegno e vano pluriuso con scala autoportante di accesso al piano soffitta/soppalco formato da un ampio locale; La rimessa sopra detta è formata da un unico ambiente comunicante sia con il locale taverna che con l'ingresso all'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 99, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 88, Part. 99, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame ricade, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, in Zone A quali Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.

Prezzo base d'asta: € 272.150,40

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo
Trattasi di un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo di un più ampio fabbricato residenziale posto nel centro storico. L'accesso avviene da ingresso e scala condominiale e detta unità, discolata su un unico piano risulta composta da un ampio ingresso soggiorno, un locale pranzo-salotto, due camere doppie, cucina abitabile con adiacente vano ripostiglio ove è presente una botola di accesso al sottotetto non praticabile, oltre disimpegno e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 58, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame ricade, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, in Zone A quali Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.

Prezzo base d'asta: € 123.041,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra
Trattasi di un magazzino posto al piano terra di un più ampio fabbricato posto nel centro storico e più esattamente fra Piazza dei vetturali, Piazza Garzoni e Via Santa Chiara, con accesso carrabile dalla Piazza dei Vetturali. Detta unità è composta da un ampio locale principale con all'interno un locale igienico completo di antibagno, e da altro ampio locale con adiacente vano posto a nord e collegato internamente per mezzo di una porta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 73, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame ricade, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, in Zone A quali Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.

Prezzo base d'asta: € 33.365,10



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.810,36

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Giovannini 40, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1695, Sub. 16, Categoria C3	Superficie	187,27 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo ad uso artigianale posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, corredato da un resede esclusivo antistante ed accessibile da strada interna alla Via Giovannini. Detta unità è composta da un ampio locale avente accesso carrabile, un locale di servizio ad uso spogliatoio, oltre corridoio di accesso al locale igienico con relativo antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.150,40

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Della Porta Vecchia civici 7,9, piano T -1°- 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 99, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 88, Part. 99, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	206,88 mq
Stato conservativo:	L'intero bene risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un terratetto ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra e facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel centro storico, corredato da una rimessa posta al piano terra ed avente accesso carrabile. Detto bene è così composto: - al piano terra da un ingresso/disimpegno e vano scala di accesso al solo piano primo oltre ampio locale ad uso taverna accessibile, oltre che internamente, anche direttamente dalla Via della Maddalena; - al piano primo da un locale cucina-pranzo con adiacente piccolo servizio igienico e relativo antibagno, oltre ampio locale soggiorno con scala autoportante di accesso al solo piano secondo; - al piano secondo da due camere di cui una dotata internamente di cabina armadio, un ripostiglio/guardaroba, un bagno oltre ampio disimpegno e vano pluriuso con scala autoportante di accesso al piano soffitta/soppalco formato da un ampio locale; La rimessa sopra detta è formata da un unico ambiente comunicante sia con il locale taverna che con l'ingresso all'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'intero bene risulta occupato da **** Omissis ****, quali nipote ed ex nuora dei soggetti esecutati, in forza di Sentenza di assegnazione della casa coniugale N.495/2017 del 3.7.2017 trascritta a Pescia in data 19.03.2018 al n.953 del R.P. (NON OPPONIBILE al creditore procedente).

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.041,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Piazza Carlo Anzilotti 6, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 58, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	120,04 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in uno stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo di un più ampio fabbricato residenziale posto nel centro storico. L'accesso avviene da ingresso e scala condominiale e detta unità, discolata su un unico piano risulta composta da un ampio ingresso soggiorno, un locale pranzo-salotto, due camere doppie, cucina abitabile con adiacente vano ripostiglio ove è presente una botola di accesso al sottotetto non praticabile, oltre disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità risulta occupata dai soggetti esecutati **** Omissis **** quale loro abitazione di residenza e dal figlio **** Omissis ****.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.365,10

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Piazza dei Vetturali 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 73, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	102,20 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in normale stato di conservazione in base all'attuale utilizzo relativamente al locale principale ed in ottimo stato conservativo per la porzione attualmente occupata da altri soggetti.		
Descrizione:	Trattasi di un magazzino posto al piano terra di un più ampio fabbricato posto nel centro storico e più esattamente fra Piazza dei vetturali, Piazza Garzoni e Via Santa Chiara, con accesso carrabile dalla Piazza dei Vetturali. Detta unità è composta da un ampio locale principale con all'interno un locale igienico completo di antibagno, e da altro ampio locale con adiacente vano posto a nord e collegato internamente per mezzo di una porta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

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®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA GIOVANNINI 40, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pesca il 14/04/2008
Reg. gen. 2055 - Reg. part. 526
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pesca il 23/01/2015
Reg. gen. 268 - Reg. part. 29
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pesca il 22/01/2016
Reg. gen. 199 - Reg. part. 46
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito
Iscritto a Pesca il 18/01/2018
Reg. gen. 328 - Reg. part. 43
Importo: € 239.168,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pesca il 01/02/2018
Reg. gen. 592 - Reg. part. 78
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 30/03/2018

Reg. gen. 1624 - Reg. part. 1096

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta formalità risulta iscritta contro uno dei soci **** Omissis **** non titolare del diritto di piena proprietà del bene in esame in quanto lo stesso appartiene alla società AUTOCARROZZERIA M.G. DI MAZZONI CRISTIANO & C. SNC quale soggetto escutato.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 26/09/2024

Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà dei soggetti eseguiti **** Omissis ****.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024) precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA PORTA VECCHIA CIVICI 7,9, PIANO T -1°- 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/04/2017

Reg. gen. 1620 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 26/09/2024

Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024)

precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - PIAZZA CARLO ANZILOTTI 6, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/04/2017

Reg. gen. 1620 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 26/09/2024

Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà dei soggetti eseguiti **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024)

precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - PIAZZA DEI VETTURALI 6, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/04/2017

Reg. gen. 1620 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 26/09/2024

Reg. gen. 5520 - Reg. part. 3666

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni di proprietà dei soggetti eseguiti **** Omissis ****.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescia il 13/01/2025

Reg. gen. 121 - Reg. part. 84

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente (R.P. 3666/2024) precisando che i sigg.ri **** Omissis **** sono comproprietari in regime di comunione legale dei beni relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 2.