

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 02/12/2024, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Sandro Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarchitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via colonna, 2, piano T-1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via colonna, 2, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena e esclusiva proprietà di intero edificio, libero su tutti i lati, adibito a uffici e disposto su due piani fuori terra ubicato in Comune di Pieve a Nievole, via Colonna, 2.

L'immobile risulta composto da vari locali di forma regolare, disposto su due livelli collegati da scala interna e accessibile dalla via pubblica tramite ampio resede privato.

Completa l'unità una tettoia aperta disposta lungo una porzione del muro di confine dell'area di pertinenza sul lato Ovest.

L'immobile si trova all'ingresso del centro abitato di Pieve a Nievole lungo la strada principale che collega Pistoia a Montecatini a ridosso della nuova viabilità che sovrappassa la ferrovia e in prossimità del casello autostradale.

L'ubicazione del bene permette di godere di ottima visibilità e di accedere facilmente ai principali servizi.

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.

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

Si precisa che nella vendita in oggetto il disposto dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R.33/1972, prevede come "regime naturale" per la cessione di immobili strumentali l'esenzione da IVA (sono considerati "strumentali" i fabbricati che rientrano nella categoria catastale A10, B, C, D ed E.). Il venditore potrà comunque optare per l'imponibilità I.V.A.

Si allegano la documentazione fotografica (allegato 01) e la pianta dello stato attuale dell'unità immobiliare (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata al soggetto esecutato e ai creditori procedenti e intervenuti (allegato 03).

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'edificio risulta libero su quattro lati, l'area su cui insiste confina a Nord-Ovest SR435; a Nord-Est VIA PONTE OFFICINE MINNETTI; a Ovest **** Omissis **** o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	894,00 mq	1030,00 mq	1	1030,00 mq	3,00 m	T-1
Cortile	1177,00 mq	1177,00 mq	0,25	294,25 mq	0,00 m	T
Tettoia	193,00 mq	193,00 mq	0,30	57,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1382,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1382,15 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5820 - R.P. 3864 DEL 10/10/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -
NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA IN DATA 27/08/2024 REP.3235

A FAVORE

..... con sede in CONFUGIANO (TV), C.F. 05245120265, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

CONTRO

..... C.F. 012510475, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1991 al 22/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D1 Rendita € 52.773,27 Graffato p.89, p.123, p.337, p.338, p.340, p.341, p.391, p.
Dal 22/07/2016 al 22/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 5.836,00 Piano T-1 Graffato p.392, p.746, p.1999 s.2
Dal 22/06/2017 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 6.450,00 Piano T-1 Graffato p.392, p.746, p.1999 s.2
Dal 21/11/2023 al 05/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 394, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 6.450,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	394	2		D1				6450 €	T-1	

Corrispondenza catastale

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Relativamente ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile oggetto della presente procedura.

Si precisa che nella visura storica del bene in oggetto (f.6 p.394 s.2) il mappale terreno correlato è il f.6 p.394, mentre nell'estratto di mappa il bene in oggetto è invece rappresentato dal f.6 p.2475.

Al fine della continuità catastale sarà quindi necessario provvedere all'allineamento del Catasto Fabbricati con il Catasto Terreni.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 07), VISURE CATASTALI (allegato 08).

PATTI

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente all'immobile oggetto di pignoramento ad eccezione del seguente:

- CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA ANNO 2019 SERIE 3 N.319 REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO TERRITORIALE DI CODOGNO.

Per completezza documentale lo scrivente ha provveduto a richiedere copia di tale atto all'Ufficio Provinciale di Lodi e provvederà a depositarlo non appena acquisito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in completo stato di abbandono e con una porzione della copertura crollata.

I locali presentano evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sia al piano terra che al piano primo compromettendo, molto probabilmente, l'idoneità statica dell'edificio.

All'interno degli uffici sono ancora presenti gli arredi e i documenti della precedente attività che nel corso degli anni sono stati oggetto di atti vandalici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE: TUTTI I LATI

ALTEZZA INTERNA UTILE: 3,00/3,20m

STRUTTURE IN MURATURA E CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

SOLAI IN LATERO-CEMENTO

COPERTURA A PADIGLIONE

MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO

PARETI ESTERNE E INTERNE IN LATERIZIO INTONACATE E TINTEGGIATE

PAVIMENTAZIONE INTERNA IN GRES, GRANIGLIA, MOQUETTE

INFISSI ESTERNI PREVALEMENTEMENTE IN LEGNO

SISTEMI DI OSCURAMENTO (PERSIANE) IN LEGNO

PORTE INTERNE IN ALLUMINIO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE

IMPIANTO TERMICO: CALDAIA A GAS METANO PER ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ALLACCIATO ALLA FOGNATURA PUBBLICA

AREA ESTERNA: PAVIMENTATA IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Gli impianti NON risultano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1994	**** Omissis ****	CESSIONE DI AZIENDA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	21/07/1994	17185	7126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	08/08/1994		1971
		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.

Si allega copia dell'ATTO DI PROVENIENZA (allegato 05).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a PESCIA il 14/11/2016

Reg. gen. 4600 - Reg. part. 833

Importo: € 380.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: NOTAIO FRANCESCO DAMI

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 592

N° raccolta: 461

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Iscritto a PESCIA il 18/03/2019

Reg. gen. 1396 - Reg. part. 219

Importo: € 550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Rogante: NOTAIO GIOVANNI NAI

Data: 14/03/2019

N° repertorio: 19196

N° raccolta: 6612

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a PESCIA il 12/05/2023

Reg. gen. 2601 - Reg. part. 329

Importo: € 186.891,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.445,71

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 11/05/2023

N° repertorio: 1679

N° raccolta: 8923

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 10/10/2024

Reg. gen. 5820 - Reg. part. 3864

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA (allegato 09) e le note delle FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PIEVE A NIEVOLE, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO vigente l'immobile ricade in area sottoposta a Piano Attuativo e più precisamente:

PIANO ATTUATIVO PA1 "MINNETTI" - VIA COLONNA.

Tale Piano prevede la possibilità di realizzare nell'area oggetto della presente procedura, un edificio a destinazione mista residenziale-terziario e un parcheggio ad uso pubblico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PIEVA A NIEVOLE Settore Urbanistica-Ufficio

Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967. Antecedentemente al 06.08.1967 al di fuori del perimetro del centro abitato non era prescritta la Licenza Edilizia. Successivamente a tale data l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N.215/80 DEL 31.05.1980 PER DEMOLIZIONE DI UNA COPERTURA IN LEGNO E SUO RIFACIMENTO CON STRUTTURA IN C.A. PREFABBRICATA (P.E.721 prot.3345/1980);
- CONCESSIONE N.69/95 DEL 07.04.1995 PER RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI COMPLESSO EDILIZIO PLURIUSO (TERZIARIO-ABITATIVO) POSTO IN VIA COLONNA (P.E.3514 prot.305/1995)

Si allegano l'ultima pratica edilizia presentata (allegato 11).

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.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla C.E.69/1995 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza ad eccezione di variazioni nella distribuzione interna di alcuni degli uffici effettuate con pareti modulari in alluminio e vetro.

La regolarizzazione di dette difformità interne potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. TARDIVA con la corresponsione di un importo a titolo di sanzione pari ad €1.000 oltre diritti di segreteria ed €1.000 per spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Pieve a Nievole.

Poiché la stima del bene è stata effettuata sulla base del valore di trasformazione del bene in oggetto con la relativa demolizione e ricostruzione dell'edificio, lo scrivente non ritiene necessario sostenere tale onere e di conseguenza decurtarlo dal valore finale del bene.

Si precisa che a seguito del rilascio della CE.69/1995 erano stati pagati sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione per un ammontare complessivo di lire 90.553.000 (euro 46.767,00). Tali lavori non sono mai stati eseguiti e la concessione risulta scaduta.

Si allega lo stato autorizzato (allegato 12) e lo stato sovrapposto (allegato 13) tra stato attuale e autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene.

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

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via colonna, 2, piano T-1

Piena e esclusiva proprietà di intero edificio, libero su tutti i lati, adibito a uffici e disposto su due piani fuori terra ubicato in Comune di Pieve a Nievole, via Colonna, 2. L'immobile risulta composto da vari locali di forma regolare, disposto su due livelli collegati da scala interna e accessibile dalla via pubblica tramite ampio resede privato. Completa l'unità una tettoia aperta disposta lungo una porzione del muro di confine dell'area di pertinenza sul lato Ovest. L'immobile si trova all'ingresso del centro abitato di Pieve a Nievole lungo la strada principale che collega Pistoia a Montecatini a ridosso della nuova viabilità che sovrappassa la ferrovia e in prossimità del casello autostradale. L'ubicazione del bene permette di godere di ottima visibilità e di accedere facilmente ai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 394, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 275.000,00

Il bene oggetto della presente valutazione è stato stimato con un metodo estimativo indiretto attraverso un procedimento analitico.

La stima del valore di mercato del lotto in oggetto, trattandosi di un'area con un potere edificatorio stabilito dai parametri del Piano Attuativo adottato dalla Giunta Comunale in data 14.11.2023 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T., è determinata secondo il criterio del suo VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Considerato il pessimo stato manutentivo dell'immobile, visti gli strumenti urbanistici con le relative specifiche di cui al PIANO ATTUATIVO AREA "MINNETTI" ZONA PA1 - VIA COLONNA, considerata la destinazione d'uso e il dimensionamento dell'intervento ivi previsto, lo scrivente ha proceduto a stimare il valore dell'area edificabile determinando il valore del bene trasformato (edificio a destinazione mista residenziale-direzionale) a cui sono stati sottratti i costi di trasformazione secondo la formula:

$$\text{VALORE AREA} = \text{VALORE TRASFORMAZIONE (Vt)} - \text{COSTO TRASFORMAZIONE (Ct)}$$

Si allega il calcolo del Valore dell'area (allegato 14)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pieve a Nievole (PT) - via colonna, 2, piano T-1	1382,15 mq	199,00 €/mq	€ 275.047,85	100,00%	€ 275.000,00
Valore di stima:					€ 275.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tridenti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 01-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02-STATO ATTUALE
- ✓ Altri allegati - 03-COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - 04-NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Atto di provenienza - 05-ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Estratti di mappa - 06-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Planimetrie catastali - 07-PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 08-VISURA CATASTALE



- ✓ Altri allegati - 09-ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - 10-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - 11-ULTIME PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE
- ✓ Altri allegati - 12-STATO AUTORIZZATO
- ✓ Altri allegati - 13-STATO SOVRAPPOSTO
- ✓ Altri allegati - 14-CALCOLO VALORE DI STIMA
- ✓ Altri allegati - 15-QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- ✓ Altri allegati - 16-ESTRATTO PREZZARIO LAVORI REGIONE TOSCANA 2024
- ✓ Altri allegati - 17-COSTO COSTRUZIONE CRESME
- ✓ Altri allegati - 18-TABELLA CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE
- ✓ Altri allegati - 19-CALCOLO ONERI PROFESSIONALI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via colonna, 2, piano T-1

Piena e esclusiva proprietà di intero edificio, libero su tutti i lati, adibito a uffici e disposto su due piani fuori terra ubicato in Comune di Pieve a Nievole, via Colonna, 2. L'immobile risulta composto da vari locali di forma regolare, disposto su due livelli collegati da scala interna e accessibile dalla via pubblica tramite ampio resede privato. Completa l'unità una tettoia aperta disposta lungo una porzione del muro di confine dell'area di pertinenza sul lato Ovest. L'immobile si trova all'ingresso del centro abitato di Pieve a Nievole lungo la strada principale che collega Pistoia a Montecatini a ridosso della nuova viabilità che sovrappassa la ferrovia e in prossimità del casello autostradale. L'ubicazione del bene permette di godere di ottima visibilità e di accedere facilmente ai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 394, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PIEVE A NIEVOLE, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO vigente l'immobile ricade in area sottoposta a Piano Attuativo e più precisamente: PIANO ATTUATIVO PA1 "MINNETTI" - VIA COLONNA. Tale Piano prevede la possibilità di realizzare nell'area oggetto della presente procedura, un edificio a destinazione mista residenziale-terziario e un parcheggio ad uso pubblico.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - via colonna, 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 394, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	1382,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in completo stato di abbandono e con una porzione della copertura crollata. I locali presentano evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sia al piano terra che al piano primo compromettendo, molto probabilmente, l'idoneità statica dell'edificio. All'interno degli uffici sono ancora presenti gli arredi e i documenti della precedente attività che nel corso degli anni sono stati oggetto di atti vandalici.		
Descrizione:	Piena e esclusiva proprietà di intero edificio, libero su tutti i lati, adibito a uffici e disposto su due piani fuori terra ubicato in Comune di Pieve a Nievole, via Colonna, 2. L'immobile risulta composto da vari locali di forma regolare, disposto su due livelli collegati da scala interna e accessibile dalla via pubblica tramite ampio resede privato. Completa l'unità una tettoia aperta disposta lungo una porzione del muro di confine dell'area di pertinenza sul lato Ovest. L'immobile si trova all'ingresso del centro abitato di Pieve a Nievole lungo la strada principale che collega Pistoia a Montecatini a ridosso della nuova viabilità che sovrappassa la ferrovia e in prossimità del casello autostradale. L'ubicazione del bene permette di godere di ottima visibilità e di accedere facilmente ai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a PESCIA il 14/11/2016

Reg. gen. 4600 - Reg. part. 833

Importo: € 380.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: NOTAIO FRANCESCO DAMI

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 592

N° raccolta: 461

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Iscritto a PESCIA il 18/03/2019

Reg. gen. 1396 - Reg. part. 219

Importo: € 550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Rogante: NOTAIO GIOVANNI NAI

Data: 14/03/2019

N° repertorio: 19196

N° raccolta: 6612

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a PESCIA il 12/05/2023

Reg. gen. 2601 - Reg. part. 329

Importo: € 186.891,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.445,71

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 11/05/2023

N° repertorio: 1679

N° raccolta: 8923

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 10/10/2024



Reg. gen. 5820 - Reg. part. 3864

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

