

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2024, 46/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	10
Confini.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	11
Consistenza.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	15
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	17
Stato conservativo.....	17

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	17
Parti Comuni .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1.....	20
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	31
Normativa urbanistica .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	32
Regolarità edilizia.....	32



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	34
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	44
<b>Lotto Unico</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2024 del R.G.E. ....	46
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.000,00</b> .....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T.....	48
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	48
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 .....	49



## INCARICO

In data 14/05/2025, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T (Coord. Geografiche: 43.89931, 10.65434)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.89931, 10.65434)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.89931, 10.65434)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra rialzato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede all'appartamento attraverso piccola corte esterna, rampa di scala e terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso, vano scala chiuso (per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), soggiorno (con camino), sala da pranzo (con camino), cucina (con forno), due camere e servizio igienico (realizzato nel vano sottoscala), oltre a porzione di terrazza tergaie (sulla quale insiste una scala a chiocciola metallica per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), resede laterale gravato da diritti di passo e resede/orto esclusivo tergaie (accessibile dalla residua porzione di terrazza tergaie e porzione di resede/orto di altra proprietà e dal suddetto resede laterale gravato da diritti di passo).

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.

In data 21/05/2025 è stata comunicata all'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (procuratore del creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (10/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 21/05/2025 è stata inviata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (10/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La suddetta raccomandata è stata consegnata all'esecutato il 05/06/2025.

In data 10/06/2025 è stato eseguito il primo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, non andato a buon fine (nessuno presente, contattato telefonicamente l'esecutato, ha comunicato di non poter presenziare, pertanto è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 26/06/2025).

In data 26/06/2025 è stato eseguito il secondo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, andato a buon fine. Alla presenza del custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) e dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ho potuto visionare l'intero bene (con rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento con le relative pertinenze, oltre

alle cantine/depositi). L'appartamento si presenta in uno stato conservativo normale.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su locale ad uso cantina posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale cantina è composto da unico vano.

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.

In data 21/05/2025 è stata comunicata all'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (procuratore del creditore precedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (10/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 21/05/2025 è stata inviata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (10/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La suddetta raccomandata è stata consegnata all'esecutato il 05/06/2025.

In data 10/06/2025 è stato eseguito il primo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, non andato a buon fine (nessuno presente, contattato telefonicamente l'esecutato, ha comunicato di non poter presenziare, pertanto è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 26/06/2025).

In data 26/06/2025 è stato eseguito il secondo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, andato a buon fine. Alla presenza del custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) e dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ho potuto visionare l'intero bene (con rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento con le relative pertinenze, oltre alle cantine/depositi).

La cantina si presenta in uno stato conservativo mediocre.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su locale ad uso deposito posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale di deposito è composto da unico vano.

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.

In data 21/05/2025 è stata comunicata all'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (procuratore del creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (10/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 21/05/2025 è stata inviata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (10/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La suddetta raccomandata è stata consegnata all'esecutato il 05/06/2025.

In data 10/06/2025 è stato eseguito il primo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, non andato a buon fine (nessuno presente, contattato telefonicamente l'esecutato, ha comunicato di non poter presenziare, pertanto è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 26/06/2025).

In data 26/06/2025 è stato eseguito il secondo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, andato a buon fine. Alla presenza del custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) e dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ho potuto visionare l'intero bene (con rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento con le relative pertinenze, oltre alle cantine/depositi).

Il deposito si presenta in uno stato conservativo mediocre.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

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

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



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici richiesti al Comune di Pescia, risulta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici richiesti al Comune di Pescia, risulta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici richiesti al Comune di Pescia, risulta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si rileva la non corrispondenza fra la rappresentazione dell'immobile al Catasto Fabbricati e la provenienza del Catasto Terreni, infatti il locale di deposito in esame ubicato al piano scantinato del fabbricato, insiste su un mappale di proprietà di terzi e segnatamente di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla quale, con atto di divisione ai rogiti del Notaio Dott. Ciro Lenzi del 10/06/1981 repertorio n. 11247, trascritto a Pescia in data 25/06/1981 al n. 1693 di registro particolare, venivano assegnate in proprietà esclusiva le particelle 462 e 466 del foglio 78 (derivate dalla preesistente 323) oltre alle particelle 466 e 464 del medesimo foglio (derivate dalla preesistente 322). Vista la conformazione dell'immobile, la sua estensione e dimensioni, si ritiene di poter asserire che lo stesso insiste su parte delle particelle 462 e 466, infatti il locale di deposito al piano scantinato si estende per quasi tutta la facciata tergale del fabbricato, ossia anche nella porzione di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Confini:

- nord-est, Via delle Cartiere, distacchi su Via delle Cartiere;
  - nord-ovest, distacchi su particella 323 subalterno 2 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella 323 subalterno 2 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - sud-est, particella 332 subalterni 7 e 8 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella 331 subalterno 2 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - sud-ovest, particella 460 bene comune non censibile, particelle 462-464-466 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella 465 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particelle 480-482 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- s.s.a.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Confini:

- nord-est, terrapieno, particella 323 subalterno 3 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - nord-ovest, terrapieno, particella 323 subalterno 3 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - sud-est, resede esclusivo gravato da diritto di passo, porzione scoperta particella 459 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - sud-ovest, bene di cui al cespite seguente, particella 323 subalterno 4 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- s.s.a.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Confini:

- nord-est, in parte bene di cui al cespite precedente, particella 323 subalterno 1 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed in parte terrapieno;
  - nord-ovest, porzione scoperta particella 462 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - sud-est, porzione scoperta particella 459 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* resede scoperto gravato da diritti di passo;
  - sud-ovest, porzione scoperta particella 464 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- s.s.a.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	3,36 m	T
Terrazza	16,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Cortile	6,50 mq	7,70 mq	0,10	0,77 mq	0,00 m	T
Giardino	88,00 mq	88,00 mq	0,10	8,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>170,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>170,82 mq</b>		

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona suburbana (località Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167) della città di Pescia. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono comunque presenti strutture produttive, commerciali, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,37 mq	25,46 mq	1	25,46 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,46 mq</b>		

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	38,86 mq	47,74 mq	1	47,74 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,74 mq</b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 31/01/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 78, Part. 322 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 270 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 2,65
Dal 01/09/1971 al 12/11/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 78, Part. 323 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 270
Dal 31/01/1986 al 04/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 78, Part. 322 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 150 Reddito dominicale € 3,87 Reddito agrario € 1,47
Dal 12/11/1986 al 31/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 78, Part. 459 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 65
Dal 12/11/1986 al 31/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 78, Part. 458 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 15
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 0,99 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 23/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 542,28 Piano S1-T-1
Dal 23/11/2000 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323, Sub. 3 Categoria EU Piano T
Dal 24/05/2005 al 31/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 133/133 mq Rendita € 335,70 Piano T Graffato 459,458,322
Dal 04/01/2011 al 31/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 78, Part. 322 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 150

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'appartamento, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Pescia nel Foglio 78, Particella 323 Subalterno 3, unita alla Particelle 459-458-322, con categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 133, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 133, rendita catastale euro 335,70, ubicato in Via delle Cartiere snc, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/1 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abitazione 1/1.

La suddetta identificazione catastale, fatta salva la Variazione nel Classamento del 24/04/1982 Pratica n. PT0055619 in atti dal 24/05/2005 Variazione di Classamento (n. 200.1/1982), deriva dalla Particella 323 con categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita catastale euro 542,28 (lire 1.050.000) per Variazione del 24/04/1982 Pratica n. 138377 in atti dal 23/11/2000 Divisione-Ristrutturazione (n. 198.1/1982); Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ed Impianto meccanografico del 30/06/1987.

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 0,01 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 23/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 542,28 Piano S1-T-1
Dal 23/11/2000 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323, Sub. 1 Categoria EU Piano S1
Dal 24/05/2005 al 30/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,01 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, non è indicato il diritto di abitazione della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La cantina, risulta attualmente censita all'N.C.E.U. del Comune di Pescia nel Foglio 78, Particella 323 Subalterno 1, con categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, rendita catastale euro 19,01, ubicato in Via delle Cartiere, piano S1, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al conto del solo esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/1.

La suddetta identificazione catastale, fatta salva la Variazione nel Classamento del 24/04/1982 Pratica n. PT0055552 in atti dal 24/05/2005 Variazione di Classamento (n. 198.1/1982), deriva dalla Particella 323 con categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita catastale euro 542,28 (lire 1.050.000) per Variazione del 24/04/1982 Pratica n. 138377 in atti dal 23/11/2000 Divisione-Ristrutturazione (n. 198.1/1982); Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ed Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 0,99 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 23/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 542,28 Piano S1-T-1
Dal 23/11/2000 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323, Sub. 4 Categoria EU Piano T
Dal 24/05/2005 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 323, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39 Superficie catastale 53 mq Rendita € 46,33 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, non è indicato il diritto di abitazione della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il deposito, risulta attualmente censito all’N.C.E.U. del Comune di Pescia nel Foglio 78, Particella 323 Subalterno 4, con categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 39, superficie catastale totale mq. 53, rendita catastale euro 46,33, ubicato in Via delle Cartiere, piano S1, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al conto del solo esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/1.

La suddetta identificazione catastale, fatta salva la Variazione nel Classamento del 24/04/1982 Pratica n. PT0055615 in atti dal 24/05/2005 Variazione di Classamento (n. 201.1/1983), deriva dalla Particella 323 con categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita catastale euro 542,28 (lire 1.050.000) per Variazione del 24/04/1982 Pratica n. 138377 in atti dal 23/11/2000 Divisione-Ristrutturazione (n. 198.1/1982); Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ed Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	323	3		A3	3	6,5 vani	133/133 mq	335,7 €	T	459,458,322

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento), del 24/04/1982 Pratica n. 138377 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 26/06/2025), sono emerse le seguenti difformità:

- a) al posto del vano cucina rappresentato è in realtà presente una parte del vano scala di collegamento interno con l'altra unità immobiliare del piano primo,
- b) la porta di collegamento fra il vano cucina rappresentato e l'adiacente soggiorno è stata chiusa,
- c) parte dell'attuale cucina (porzione in prossimità dell'uscita sul terrazzo tergoale) risulta di altra proprietà (ex beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), pertanto l'uscita sul terrazzo tergoale deve avvenire esclusivamente dal soggiorno,
- d) la scala esterna di collegamento fra il terrazzo tergoale ed il giardino (orto esclusivo) è stata demolita, pertanto, considerando che l'attuale scala non fa parte dell'appartamento pignorato, lo stesso è privo di collegamento diretto con il giardino tergoale,
- e) non risulta rappresentata la porta di collegamento fra l'attuale cucina e l'adiacente camera,
- f) sul terrazzo tergoale è presente una scala a chiocciola quadrata in ferro verniciato per il collegamento con il terrazzo dell'appartamento del piano primo.

Per regolarizzare tali difformità è necessario il ripristino dello stato assentito come segue:

- a) demolizione della rampa di scala e ripristino del vano ex cucina,
- b) ripristino della porta di collegamento fra il vano ex cucina e l'adiacente soggiorno,
- c) ripristino della parete che delimita il vecchio vano scala di altra proprietà nella porzione dell'attuale cucina,
- d) ripristino della scala esterna di collegamento fra il terrazzo tergoale ed il giardino (orto esclusivo),
- e) chiusura della porta di collegamento fra l'attuale cucina e l'adiacente camera,
- f) rimozione della scala a chiocciola quadrata in ferro verniciato sul terrazzo tergoale.

I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

Nessuna nota da segnalare.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	323	1		C2	1	16	18 mq	19 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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



Nessuna nota da segnalare.





**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	78	323	4		C2	1	39	53 mq	46,33 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che non sussiste corrispondenza catastale fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, in quanto l'immobile risulta essere di minor consistenza rispetto a quello raffigurato in planimetria: nel disegno infatti lo scantinato si estende per la lunghezza dell'intera facciata tergale del più ampio fabbricato residenziale bifamiliare, in realtà lo scantinato è più corto.

Ai fini di maggior chiarezza si rileva la non corrispondenza fra la rappresentazione catastale del bene all'urbano e la corrispondente particella a terreni. Infatti, sebbene l'immobile risulti censito come subalterno del mappale 323 in realtà insiste sui mappali 460, 461, 463, 465. Tali mappali risultano essere di proprietà dell'esecutato in quanto pervenuti al suo dante causa in forza di atto di divisione per Notaio Lenzi Ciro del 10/06/1981 repertorio n. 11247, raccolta n. 5457, trascritto a Pescia in data 25/06/1981 al n. 1693 di registro particolare. Inoltre, l'immobile insiste anche su porzione dei mappali 462 e 466. Tali immobili non risultano essere di proprietà dell'esecutato, ma della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a lei pervenuti col medesimo atto di divisione del Notaio Lenzi Ciro del 10/06/1981 repertorio n. 11247 raccolta n. 5457.

Alla data odierna si ritiene di poter stimare i costi per le correzioni catastali del caso in euro 1500,00, comprensive di planimetria catastale ed eventuale frazionamento catastale correttivo.

Nessuna nota da segnalare.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Alla data del sopralluogo svolto l'immobile appariva in normale stato di conservazione.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

L'Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Dott. Ciro Lenzi del 10/06/1981, repertorio n. 11247, raccolta n. 5457, registrato a Pescia il 18/06/1981 al n. 2533, vol. 225, trascritto a Pescia il 25/06/1981 al n. 1693 di registro particolare, riporta in merito all'assegnazione della seconda quota, spettante a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: "al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accetta e riceve a titolo di divisione e a tacitazione dei suoi diritti la seconda quota e cioè il pieno dominio di porzione del fabbricato posto in Pescia, frazione Collodi, Via delle Cartiere n. 42 e precisamente il quartiere di civile abitazione posto al piano terreno con i vani di cantina e scantinato, con annesso resede di terreno e piccolo orto posto sul retro del fabbricato; precisano le parti che il resede assegnato è gravato da servitù di passo a favore degli immobili rappresentati al N.C.E.U. di Pescia al foglio 78 dalle particelle 405 e 320 ed al N.C.T. di Pescia al foglio 78 dalla particella 321." Ed ancora: "E' compresa nella presente assegnazione la corrispondente quota di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni."

Il suddetto resede gravato da servitù di passo a favore degli immobili di altre proprietà è catastalmente rappresentato dalla particella 459 e da porzione della particella 322, che risultano entrambe unite alla particella 458 ed alla particella 323 subalterno 3 (e formano il bene pignorato in oggetto).

Tuttavia l'intero fabbricato in oggetto (di cui fanno parte i beni pignorati ed altra unità immobiliare residenziale) risulta utilizzato dal nucleo familiare di cui fa parte l'esecutato, pertanto al sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo a comune di varie parti esclusive del fabbricato (es. l'ingresso, il vano utilizzato come cucina e la terrazza tergo al piano terra dell'appartamento), che risultano modificate anche dal punto di vista strutturale (in particolare la diversa posizione delle scale interne di collegamento fra il piano terra ed il piano primo).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Si accede al bene dalla pubblica via tramite strada privata di proprietà dell'esecutato catastalmente rappresentata dalla porzione scoperta della particella 459. Tale mappale risulta "gravato da servitù di passo a favore degli immobili rappresentati al C.F. di Pescia in foglio 78 dai mappali 405 e 320 e 321 del C.T." di detto Comune, come riportato nella nota di trascrizione del contratto di divisione per Notaio Ciro Lenzi rep.11247 del 10 giugno 1981 trascritto a Pescia in data 25/06/1981 al Reg.Part.1693.

A fini di maggior chiarezza si rileva che la particella 459 risulta essere accatastata come resede, assieme all'abitazione dell'esecutato.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Vedi altro bene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Come riportato nell'Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Dott. Ciro Lenzi del 10/06/1981, repertorio n. 11247, raccolta n. 5457, registrato a Pescia il 18/06/1981 al n. 2533, vol. 225, trascritto a Pescia il 25/06/1981 al n. 1693 di registro particolare, parte del resede laterale/tergo (catastalmente rappresentato dalla particella 459 e da porzione della particella 322) risulta gravato da servitù di passo a favore degli immobili di altre proprietà (in particolare gli immobili catastalmente rappresentati al N.C.E.U. di Pescia al foglio 78 dalle particelle 405 e

320 ed al N.C.T. di Pescia al foglio 78 dalla particella 321). Inoltre l'appartamento è servito da impianti (elettrico, idraulico ed idrosanitario) le cui tubazioni, nonché il serbatoio dell'acqua, la pompa di pressurizzazione dell'impianto idrosanitario e la caldaia, sono presenti all'interno della cantina e deposito pertinenziali.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

L'immobile è pertinenziale all'abitazione del piano superiore di proprietà dell'esecutato: l'impianto elettrico è collegato a quello dell'abitazione; sono presenti tubazioni idrauliche poste a servizio del predetto appartamento oltre al serbatoio dell'acqua e una pompa di pressurizzazione dell'impianto idrosanitario.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

L'immobile è pertinenziale all'abitazione del piano superiore di proprietà dell'esecutato: l'impianto elettrico è collegato a quello dell'abitazione; sono presenti tubazioni idrauliche poste a servizio del predetto appartamento e inoltre presente la caldaia e le tubazioni degli impianti idrosanitari.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, presenta uno stato di conservazione normale sia all'esterno che all'interno. E' stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale (mista) e struttura orizzontale costituita da solai in laterocemento. La copertura a padiglione ha la struttura in latero cemento ed il manto costituito da tegole marsigliesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, con gli infissi esterni realizzati in legno con finitura al naturale dotati di persiane in legno verniciate. La corte frontale di ingresso è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato da esterni. La scala esterna frontale di ingresso è rivestita con lastre di graniglia. Il terrazzo tergale è pavimentato con piastrelle di cotto. Parte del resede tergale è pavimentato con lastre di porfido. L'appartamento pignorato, ubicato al piano terra del fabbricato, è libero su tre lati (sul quarto lato rivolto a sud-ovest è presente una porzione di altra proprietà), ha una panoramicità limitata e risulta esposto a nord-est (pareti di ingresso e camere), a sud-est (pareti di camera, pranzo e soggiorno), a sud-ovest (parete di soggiorno, vano scala e bagno) ed a nord-ovest (parete di cucina e camera). Internamente l'appartamento è intonacato e tinteggiato, con i pavimenti in piastrelle di monocottura, legno e marmo. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata nel locale di deposito "bene 3" di cui alla presente) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con radiatori in ghisa. L'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Esposizione: pareti libere solo sul lato sud-est ove è la porta di accesso.

Str. verticali: muratura di pietrame o mista.

Solai: in laterocemento.

Pareti interne: rivestimento al rustico senza imbiancatura, interni in muratura di mattoni pieni.

Pavimentazione interna: al rustico.

Infissi esterni: ante al battente in legno.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico illuminazione

**BENE N° 3** - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1

Esposizione: pareti lato sud-est ove è la porta di accesso e lato sud-ovest verso il giardinetto.

Str. verticali: muratura di pietrame o mista.

Solai: in laterocemento.

Pareti interne: rivestimento al rustico senza imbiancatura, interni in muratura di mattoni pieni.

Pavimentazione interna: al rustico.

Infissi esterni: ante al battente in legno e finestre in legno.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico illuminazione ed impianti condominiali

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T

Il bene pignorato risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1

I locali sono occupati dalla famiglia del debitore e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto pertinenza dell'abitazione.

**BENE N° 3** - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1

I locali sono occupati dalla famiglia del debitore e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto pertinenza dell'abitazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T


Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1981 al 25/06/1981	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##Frateschi Giovanni##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/06/1981	77	35
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/12/1981	4249	3097	

ASTE GIUDIZIARIE®		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	10/06/1981	77	35
Dal 25/06/1981 al 19/05/2015	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lenzi Ciro	10/06/1981	11247	5457
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	25/06/1981	2272	1693
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	18/06/1981	2533	225		
Dal 19/05/2015 al 04/06/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione Espressa di Eredità e Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lanza Enrico	10/12/2019	36942	20884
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/2019	6242	4325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Prato	23/12/2019	16202			
Dal 19/05/2015 al 04/06/2021	**** Omissis ****	<b>Acquisto Legato e Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lanza Enrico	10/12/2019	36942	20884
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/2019	6243	4326
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Prato	23/12/2019	16202			
Dal 04/06/2021 al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##Frateschi Prezioso##</b>			



26/07/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/2021	255839	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/06/2021	2999	2053
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/07/2021 al 16/03/2023	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/07/2021	255839	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	26/07/2021	4088	2750
		<b>Registrazione</b>			
Dal 16/03/2023 al 24/04/2025	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/03/2023	556871	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	16/03/2023	1448	1002
		<b>Registrazione</b>			
Dal 24/04/2025 al 30/08/2025	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PISTOIA	05/04/2025	1214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	24/04/2025	2312	1607
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la proprietà (1/1) del bene pignorato, con diritto di Abitazione (1/1) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è pervenuta a seguito dei seguenti Atti:

-Atto per causa di morte – Pubblicazione di Testamento Olografo, Acquisto di legato ed Accettazione di Eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai rogiti del Notaio Dott. Lanza Enrico, del 10/12/2019, repertorio n. 36.942, raccolta n. 20.884, registrato a Prato il 23/12/2019 al n. 16202, trascritto a Pescia il 23/12/2019 ai nn. 6242/6243 di registro generale ed ai nn. 4325/4326 di registro particolare.

-Atto per causa di morte – Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, presentata il 27/05/2021, registrata con il n. 255839, volume 88888, trascritta a Pescia in data 04/06/2021 al n. 2999 di registro generale ed al n. 2053 di registro particolare; con successive rettifiche trascrizione Successione del 26/07/2021 (al n. 4088 di registro generale ed al n. 2750 di registro particolare) e del 16/03/2023 (al n. 1448 di registro generale ed al n. 1002 di registro particolare).

Al de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato risultava pervenuto a seguito dei seguenti Atti:

-Atto per causa di morte - Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Ufficio del Registro di Pescia, presentata il 10/06/1981, registrata con il n. 77, volume 35, trascritta a Pescia in data 21/12/1981 al n. 4249 di registro generale ed al n. 3097 di registro particolare.

-Atto tra vivi – Divisione, ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro, del 10/06/1981, repertorio n. 11247, raccolta n. 5457, registrato a Pescia il 18/06/1981 al n. 2533, volume 225, trascritto a Pescia il 25/06/1981 al n. 2272 di registro generale ed al n. 1693 di registro particolare.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1981 al 25/06/1981	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##Frateschi Giovanni##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/06/1981	77	35
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/12/1981	4249	3097

ASTE GIUDIZIARIE®		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	10/06/1981	77	35
Dal 25/06/1981 al 19/05/2015	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lenzi Ciro	10/06/1981	11247	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	25/06/2021	2272	1693
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	18/06/1981	2533	225
Dal 19/05/2015 al 04/06/2021	**** Omissis ****	<b>Acquisto Legato e Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lanza Enrico	10/12/2019	36942	20884
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/2019	6243	4326
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Prato	23/12/2019	16202			
Dal 19/05/2015 al 04/06/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione Espresa di Eredità e Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lanza Enrico	10/12/2019	36942	20884
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/2019	6242	4325
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Prato	23/12/2019	16202			
Dal 04/06/2021 al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##Frateschi Prezioso##</b>			





26/07/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/2021	255839	88888/21
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/06/2021	2999	2053
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/07/2021 al 16/03/2023	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/07/2021	255839	88888/21
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	26/07/2021	4088	2750
		<b>Registrazione</b>			
Dal 16/03/2023 al 13/11/2024	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/03/2023	556871	88888/21
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	16/03/2023	1448	1002
		<b>Registrazione</b>			
Dal 13/11/2024 al 17/01/2025	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE PISTOIA	17/10/2024	3798	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	13/11/2024	6597	4380

	Pescia			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la proprietà (1/1) del bene pignorato, con diritto di Abitazione (1/1) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è pervenuta a seguito dei seguenti Atti:

-Atto per causa di morte – Pubblicazione di Testamento Olografo, Acquisto di legato ed Accettazione di Eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai rogiti del Notaio Dott. Lanza Enrico, del 10/12/2019, repertorio n. 36.942, raccolta n. 20.884, registrato a Prato il 23/12/2019 al n. 16202, trascritto a Pescia il 23/12/2019 ai nn. 6242/6243 di registro generale ed ai nn. 4325/4326 di registro particolare.

-Atto per causa di morte – Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, presentata il 27/05/2021, registrata con il n. 255839, volume 88888, trascritta a Pescia in data 04/06/2021 al n. 2999 di registro generale ed al n. 2053 di registro particolare; con successive rettifiche trascrizione Successione del 26/07/2021 (al n. 4088 di registro generale ed al n. 2750 di registro particolare) e del 16/03/2023 (al n. 1448 di registro generale ed al n. 1002 di registro particolare).

Al de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato risultava pervenuto a seguito dei seguenti Atti:

-Atto per causa di morte - Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Ufficio del Registro di Pescia, presentata il 10/06/1981, registrata con il n. 77, volume 35, trascritta a Pescia in data 21/12/1981 al n. 4249 di registro generale ed al n. 3097 di registro particolare.

-Atto tra vivi – Divisione, ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro, del 10/06/1981, repertorio n. 11247, raccolta n. 5457, registrato a Pescia il 18/06/1981 al n. 2533, volume 225, trascritto a Pescia il 25/06/1981 al n. 2272 di registro generale ed al n. 1693 di registro particolare.

Nelle rettifiche della trascrizione della successione risulta erroneamente mancante il diritto di abitazione sugli immobili in stima a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rileva altresì che detto diritto di abitazione risulta correttamente trascritto sia nella pubblicazione del testamento del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia nell'accettazione dell'eredità ad opera dell'esecutato, di cui all'atto del Not. Lanza Enrico del 10/12/2019 rep.36942/20884, trascritto a Pescia in data 23/12/2019 al Reg.Part.4325. Al medesimo repertorio del Not. Lanza Enrico corrisponde poi anche l'acquisto di legato a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui al diritto di abitazione in parola, legato trascritto a Pescia al Reg.Part.4326 del 23/12/2019.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1981 al 25/06/1981	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##Frateschi Giovanni##</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/1981	77	35



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/12/1981	4249	3097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	10/06/1981	77	35
Dal 25/06/1981 al 19/05/2015	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lenzi Ciro	10/06/1981	11247	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	25/06/2021	2272	1693
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	18/06/1981	2533	225
Dal 19/05/2015 al 04/06/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione Espresa di Eredità e Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lanza Enrico	10/12/2019	36942	20884
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/2019	6242	4325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Prato	23/12/2019	16202	
Dal 19/05/2015 al 04/06/2021	**** Omissis ****	<b>Acquisto Legato e Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lanza Enrico	10/12/2019	36942	20884
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/2019	6243	4326



ASTE GIUDIZIARIE®		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Prato	23/12/2019	16202	
Dal 04/06/2021 al 26/07/2021	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##Frateschi Prezioso##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/2021	255839	88888/21
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/06/2021	2999	2053
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/07/2021 al 16/03/2023	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Rettifica Trascrizione Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/07/2021	255839	88888/21
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	26/07/2021	4088	2750		
Dal 16/03/2023 al 13/11/2024	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Rettifica Trascrizione Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/03/2023	556871	88888/21
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	16/03/2023	1448	1002		
Dal 13/11/2024 al	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>PIGNORAMENTO</b>					



17/01/2025		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE PISTOIA	17/10/2024	3798	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	13/11/2024	6597	4380
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la proprietà (1/1) del bene pignorato, con diritto di Abitazione (1/1) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è pervenuta a seguito dei seguenti Atti:

-Atto per causa di morte – Pubblicazione di Testamento Olografo, Acquisto di legato ed Accettazione di Eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai rogiti del Notaio Dott. Lanza Enrico, del 10/12/2019, repertorio n. 36.942, raccolta n. 20.884, registrato a Prato il 23/12/2019 al n. 16202, trascritto a Pescia il 23/12/2019 ai nn. 6242/6243 di registro generale ed ai nn. 4325/4326 di registro particolare.

-Atto per causa di morte – Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, presentata il 27/05/2021, registrata con il n. 255839, volume 88888, trascritta a Pescia in data 04/06/2021 al n. 2999 di registro generale ed al n. 2053 di registro particolare; con successive rettifiche trascrizione Successione del 26/07/2021 (al n. 4088 di registro generale ed al n. 2750 di registro particolare) e del 16/03/2023 (al n. 1448 di registro generale ed al n. 1002 di registro particolare).

Al de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato risultava pervenuto a seguito dei seguenti Atti:

-Atto per causa di morte - Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Ufficio del Registro di Pescia, presentata il 10/06/1981, registrata con il n. 77, volume 35, trascritta a Pescia in data 21/12/1981 al n. 4249 di registro generale ed al n. 3097 di registro particolare.

-Atto tra vivi – Divisione, ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro, del 10/06/1981, repertorio n. 11247, raccolta n. 5457, registrato a Pescia il 18/06/1981 al n. 2533, volume 225, trascritto a Pescia il 25/06/1981 al n. 2272 di registro generale ed al n. 1693 di registro particolare.

Nelle rettifiche della trascrizione della successione risulta erroneamente mancante il diritto di abitazione sugli immobili in stima a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rileva altresì che detto diritto di abitazione risulta correttamente trascritto sia nella pubblicazione del testamento del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia nell'accettazione dell'eredità ad opera dell'esecutato, di cui all'atto del Not. Lanza Enrico del 10/12/2019 rep.36942/20884, trascritto a Pescia in data 23/12/2019 al Reg.Part.4325. Al medesimo repertorio del Not. Lanza Enrico corrisponde poi anche l'acquisto di legato a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui al diritto di abitazione in parola, legato trascritto a Pescia al Reg.Part.4326 del 23/12/2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto injuntivo  
Iscritto a Pescia il 20/02/2025  
Reg. gen. 902 - Reg. part. 148  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.633,19  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 13/03/2024  
N° repertorio: 137/2024

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 24/04/2025  
Reg. gen. 2312 - Reg. part. 1607  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

Formalità pregiudizievoli: box note.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 13/11/2024

Reg. gen. 6597 - Reg. part. 4380

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il diritto di abitazione sul presente bene risulta trascritto a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di acquisto di legato trascritto a Pescia in data 23/12/2019 al Reg.Part.4326.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

Formalità pregiudizievoli: box note.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 13/11/2024

Reg. gen. 6597 - Reg. part. 4380

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il diritto di abitazione sul presente bene risulta trascritto a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di acquisto di legato trascritto a Pescia in data 23/12/2019 al Reg. Part.4326.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00

- e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;  
2) ipoteca volontaria euro 35,00;  
3) pignoramento, euro 294,00.

Formalità pregiudizievoli: box note.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

Lo strumento urbanistico del Comune di Pescia attualmente vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09/11/2006. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola n. 18 - Collodi, ricadente in area AD3 (ex art.37 e 40 delle N.T.A.), ossia come "Zona A" sottozona "D3 Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale".

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Lo strumento urbanistico del Comune di Pescia attualmente vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09/11/2006. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola n. 18 - Collodi, ricadente in area AD3 (ex art.37 e 40 delle N.T.A.), ossia come "Zona A" sottozona "D3 Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale".

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

Lo strumento urbanistico del Comune di Pescia attualmente vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09/11/2006. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola n. 18 - Collodi, ricadente in area AD3 (ex art.37 e 40 delle N.T.A.), ossia come "Zona A" sottozona "D3 Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T**

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

Da indagini del sottoscritto, si conferma quanto già rilevato dall'Ing. Benesperi Gianluca nella precedente perizia immobiliare (Proc. N. 210/2024).

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso



immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie, reperite presso il Comune di Pescia e precisamente:

- 1986 COSAN 47/1999, P.E. 789 per "ampliamento di fabbricato civile" Prot.4940 del 1/4/1986;
- 1988 AUT 512/1988, P.E. 7711 per "installazione di cabina per contatore gas";
- 1997 DIA 92/1997 per "lavori interni";
- 2004 DIA 410/2004 per "revisione manto di copertura";
- 2008 P.E. 219/2008 per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere";
- 2008 P.E. 220/2008 per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere".

Vi sono, inoltre, ulteriori pratiche edilizie, che non si sono potute visionare, in quanto non rese disponibili dell'Amministrazione Comunale e segnatamente:

- 1938 LIC 15/1938 per "costruzione di casa ad uso civile abitazione fraz. Collodi";
- 1978 AUT 59/1978, P.E. 1109 per "rifacimento facciata";
- 2005 S 28 per "modifiche estetiche a fabbricato".

A fini di maggior chiarezza si rileva che le dichiarazioni rese, circa le conformità urbanistiche, sono eseguite alla luce delle pratiche edilizie effettivamente visionate.

Dalle suddette pratiche visionate si evince che l'unica rappresentazione planimetrica corretta dell'appartamento risulta la planimetria catastale presente nella Concessione a Sanatoria n. 47/1999 (P.E. 789) protocollo n. 4940 del 1/4/1986, per "ampliamento di fabbricato civile".

All'interno della DIA protocollo n. 8114 del 01/04/2008 (P.E. n. 219/2008 e P.E. n. 220/2008) per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere", sono presenti tre elaborati planimetrici privi di quote (finalizzati alla sola rappresentazione dello stato attuale, stato modificato e stato sovrapposto dei suddetti ringhiera/muretto) che rappresentano lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento pignorato al piano terra. Tuttavia, alla luce delle modifiche intervenute rispetto alla suddetta Concessione a Sanatoria (in particolare quelle strutturali relative allo spostamento della rampa di scala interna per l'accesso al piano primo, alla fusione dell'unità immobiliare del piano terra con l'unità immobiliare del piano primo, alla realizzazione di una scala esterna a chiocciola quadrata per il collegamento fra il terrazzo del piano terra con quello del piano primo), senza la presentazione di una specifica pratica edilizia con parere da rilasciare (con relativa autorizzazione paesaggistica e relativa pratica strutturale all'Ufficio del Genio Civile), ritengo che lo stato legittimo del bene sia quello riportato nella pratica di Sanatoria (ovvero quello rappresentato dalla planimetria catastale).

Come già riportato anche per la conformità catastale, da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento) del 24/04/1982 Pratica n. 138377, allegata alla suddetta pratica di sanatoria e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 26/06/2025), sono emerse le seguenti difformità:

- a) al posto del vano cucina rappresentato è in realtà presente una parte del vano scala di collegamento interno con l'altra unità immobiliare del piano primo,
- b) la porta di collegamento fra il vano cucina rappresentato e l'adiacente soggiorno è stata chiusa,
- c) parte dell'attuale cucina (porzione in prossimità dell'uscita sul terrazzo tergale) risulta di altra proprietà (ex beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), pertanto l'uscita sul terrazzo tergale deve avvenire esclusivamente dal soggiorno,
- d) la scala esterna di collegamento fra il terrazzo tergale ed il giardino (orto esclusivo) è stata demolita, pertanto, considerando che l'attuale scala non fa parte dell'appartamento pignorato, lo stesso è privo di collegamento diretto con il giardino tergale,
- e) non risulta rappresentata la porta di collegamento fra l'attuale cucina e l'adiacente camera,
- f) sul terrazzo tergale è presente una scala a chiocciola quadrata in ferro verniciato per il collegamento con il terrazzo dell'appartamento del piano primo.

Si rilevano inoltre la presenza di due caminetti interni (con relativo comignolo già presente nella documentazione fotografica della Concessione a Sanatoria) e la differente colorazione delle facciate esterne del più ampio fabbricato eseguita in assenza di titolo, alla luce del vincolo paesaggistico (come già rilevato anche dall'Ing. Benesperi Gianluca nella sua perizia immobiliare).

Per regolarizzare tali difformità sono necessari, la presentazione di una pratica edilizia con relativa autorizzazione paesaggistica e relativo deposito ai sensi del d.p.g.r. 1/R/2022 (per ricostruzione di solaio interno/scala esterna e per regolarizzare i caminetti ed il colore delle facciate), oltre al ripristino dello stato assentito per tutte le altre opere, come segue:

- a) demolizione della rampa di scala e ripristino del vano ex cucina con realizzazione di porzione di solaio,
- b) ripristino (con taglio forza nella muratura portante) della porta di collegamento fra il vano ex cucina e l'adiacente soggiorno,
- c) ricostruzione della parete che delimita il vecchio vano scala di altra proprietà nella porzione dell'attuale cucina,
- d) ricostruzione della scala esterna di collegamento fra il terrazzo tergale ed il giardino (orto esclusivo),
- e) chiusura della porta di collegamento fra l'attuale cucina e l'adiacente camera (con ricostruzione di porzione di tramezzatura),
- f) rimozione della scala a chiocciola quadrata in ferro verniciato sul terrazzo tergale.

I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

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

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie, reperite presso il Comune di Pescia e precisamente:

- 1986 COSAN 47/1999, P.E. 789 per "ampliamento di fabbricato civile" Prot.4940 del 1/4/1986;
- 1988 AUT 512/1988, P.E. 7711 per "installazione di cabina per contatore gas";
- 1997 DIA 92/1997 per "lavori interni";
- 2004 DIA 410/2004 per "revisione manto di copertura";
- 2008 P.E. 219/2008 per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere";
- 2008 P.E. 220/2008 per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere".

Vi sono, inoltre, ulteriori pratiche edilizie, che non si sono potute visionare, in quanto non rese disponibili dall'Amministrazione Comunale e segnatamente:

- 1938 LIC 15/1938 per "costruzione di casa ad uso civile abitazione fraz. Collodi";
- 1978 AUT 59/1978, P.E. 1109 per "rifacimento facciata";
- 2005 S 28 per "modifiche estetiche a fabbricato".

A fini di maggior chiarezza si rileva che le dichiarazioni rese, circa le conformità urbanistiche, sono eseguite alla luce delle pratiche edilizie effettivamente visionate.

Si rileva la differente colorazione delle facciate esterne della più ampia palazzina residenziale eseguita in assenza di titolo, alla luce del vincolo paesaggistico.

Alla data odierna si stimano le spese di regolarizzazione edilizia in euro 2000,00 per onorari, spese, diritti, sanzioni escluse.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1**

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

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie, reperite presso il Comune di Pescia e precisamente:

- 1986 COSAN 47/1999, P.E. 789 per "ampliamento di fabbricato civile" Prot.4940 del 1/4/1986;
- 1988 AUT 512/1988, P.E. 7711 per "installazione di cabina per contatore gas";
- 1997 DIA 92/1997 per "lavori interni";
- 2004 DIA 410/2004 per "revisione manto di copertura";
- 2008 P.E. 219/2008 per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere";
- 2008 P.E. 220/2008 per "sostituzione di una ringhiera in ferro con un muretto in via delle Cartiere".

Vi sono, inoltre, ulteriori pratiche edilizie, che non si sono potute visionare, in quanto non rese disponibili dall'Amministrazione Comunale e segnatamente:

- 1938 LIC 15/1938 per "costruzione di casa ad uso civile abitazione fraz. Collodi";
- 1978 AUT 59/1978, P.E. 1109 per "rifacimento facciata";
- 2005 S 28 per "modifiche estetiche a fabbricato".

Si rileva la differente colorazione delle facciate esterne della più ampia palazzina residenziale eseguita in assenza di titolo, alla luce del vincolo paesaggistico.

Alla data odierna si stimano le spese di regolarizzazione edilizia in euro 2000,00 per onorari, spese, diritti, sanzioni escluse.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T  
Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra rialzato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede all'appartamento attraverso piccola corte esterna, rampa di scala e terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso, vano scala chiuso (per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), soggiorno (con camino), sala da pranzo (con camino), cucina (con forno), due camere e servizio igienico (realizzato nel vano sottoscala), oltre a porzione di terrazza tergaie (sulla quale insiste una scala a chiocciola metallica per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), resede laterale gravato da diritti di passo e resede/orto esclusivo tergaie (accessibile dalla residua porzione di terrazza tergaie e porzione di resede/orto di altra proprietà e dal suddetto resede laterale gravato da diritti di passo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 459,458,322

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

Valore di stima del bene: € 213.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):

-Comparabile A – Atto di Compravendita ai rogiti del Not. Dott.ssa Coppola Bottazzi C. del 18/12/2024, repertorio n. 52432, raccolta n. 17325, trascritto a Pescia il 20/12/2024 al n. 5003 di registro particolare ed al n. 7575 di registro generale, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via di Sondolo n. 36/C, e precisamente Appartamento per civile abitazione, usato, ubicato al piano terra (e piano seminterrato), con accessori (n. 2 bagni), corte esclusiva, cantina ed autorimessa, con superficie commerciale di mq. 108,70, stato di manutenzione tra normale e buono e prezzo dichiarato di euro 165.000,00.

-Comparabile B – Atto di Compravendita ai rogiti del Not. Dott. Dami F. del 24/07/2025, repertorio n. 12314, raccolta n. 8373, trascritto a Pescia il 01/08/2025 al n. 3178 di registro particolare ed al n. 4568 di registro generale, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via Confine con Capannori n. 27/E, e precisamente Appartamento per civile abitazione, usato, ubicato al piano terra (e piano

seminterrato), con accessori (n. 1 bagno), corte esclusiva, cantina e posto auto coperto, con superficie commerciale di mq. 104,55, stato di manutenzione normale e prezzo dichiarato di euro 125.000,00.

-Comparabile C - Atto di Compravendita ai rogiti del Not. Dott. Lops T. A. del 11/10/2024, repertorio n. 4694, raccolta n. 4068, trascritto a Pescia il 15/10/2024 al n. 3960 di registro particolare ed al n. 5965 di registro generale, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, Piazza Ciomei n. 5, e precisamente Appartamento per civile abitazione, usato, ubicato al piano terra (e piano primo), con accessori (n. 2 bagni) e resede esclusivo, con superficie commerciale di mq. 154,10, stato di manutenzione tra scadente e normale e prezzo dichiarato di euro 100.000,00.

Secondo tale metodo il valore di mercato dell'appartamento pignorato (BENE N. 1) è di euro 213.000,00.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1  
Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su locale ad uso cantina posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale cantina è composto da unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 8.324,40

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. Per la valutazione si è dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto cantine di piccole dimensioni o comunque paragonabili a quelle in parola.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: abitato in frazione periferica ma ben ornata;
- contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa in zona tranquilla, molto ben collegata;
- stato manutentivo: mediocre;
- destinazione e dislocazione: cantine pertinenziali poste al basamento di un più ampio fabbricato abitativo, ma aventi accesso esterno esclusivo.

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione OMI primo semestre 2024: Comune Pescia: frazioni pedecollinari e di pianura: box in normale stato conservativo: valore minimo 550,00 euro/mq; valore medio 600,00 euro/mq; valore massimo 650,00 euro/mq;
- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pescia: adiacenze al sito: box auto ed autorimesse: valore minimo 464,00 euro/mq; valore medio 532,00 euro/mq; valore massimo 600,00 euro/mq.

Non si sono reperite proposte di vendita di beni analoghi o similari nelle immediate adiacenze di quelle in stima.

Si sono, altresì, reperiti n.3 contratti di compravendita di immobili analoghi nelle immediate vicinanze trascritti alla Conservatoria di Pescia:

- 2025 Reg.Part.213, atto Not. Coppola Bottazzi del 16/01/2025 rep. 52479, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via delle Cartiere n. 54/b, e precisamente unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra, composta da un unico vano della consistenza catastale di metri quadri 38 (trentotto), superficie catastale totale metri quadri 39 (trentanove), prezzo dichiarato euro 13.000,00 (eurotredicimila/00), pari ad un valore unitario di 333,33 euro/mq;

- 2024 Reg.Part.2223, atto Not. De Luca Vincenzo del 22/05/2024 rep.53889, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobili posti nella fraz. Collodi Castello, via per Collodi Castello civico 59 (già Via della Rughetta) e precisamente "fabbricato ad uso civile abitazione di tipologia terra-tetto e di remota costruzione corredato da antistante manufatto pertinenziale ad uso deposito (lato nord-ovest) nonché da terreno anch'esso pertinenziale di circa catastali mq. 93 (novantatré), tutti ubicati in via per Collodi Castello senza civico", l'abitazione avente superficie catastale mq. 144 (totale escluse aree scoperte mq. 144), l'annesso, categoria C/2, consistenza mq. 7, totale superficie catastale mq. 13. Il prezzo dichiarato per i soli fabbricati è pari ad euro 96.500,00 (euronovantaseimilacinquecento/00), pari ad un valore unitario di 320,60 euro/mq, avendo computato il valore dell'abitazione doppio rispetto alla cantina, trattandosi di immobile pertinenziale;

- 2024 Reg.Part.1487, atto Not. Centoni Roberto del 15/04/2024 rep-2772, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobili posti nella fraz. Collodi, via Sarpi n.6 e precisamente "unità immobiliare ad uso civile abitazione corredata da locale pertinenziale ad uso deposito/magazzino situato al piano terra del maggior fabbricato con accesso indipendente e non collegato internamente all'abitazione e composto da portico, centrale termica e due cantine", l'abitazione avente superficie catastale totale di mq. 104 mentre, l'annesso categoria C/2, classe 2, consistenza di mq. 33, superficie catastale totale di mq. 53. Il prezzo dichiarato per i fabbricati è pari ad euro 44.000,00 (euroquarantaquattromila/00), pari ad un valore unitario di 168,58 euro/mq, avendo computato il valore unitario dell'abitazione doppio rispetto alla cantina, trattandosi di immobile pertinenziale.

Sulla base di quanto relazionato, tutto quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato di conservazione, valutata parzialmente la comparazione con le unità compravendute ritrovate, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di 326,96 euro/mq, ossia la media aritmetica delle due più recenti compravendite reperite.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1 Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su locale ad uso deposito posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale di deposito è composto da unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.609,07

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. Per la valutazione si è dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto cantine di piccole dimensioni o comunque paragonabili a quelle in parola.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: abitato in frazione periferica ma ben ornata;
- contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa in zona tranquilla, molto ben collegata;
- stato manutentivo: mediocre;
- destinazione e dislocazione: cantine pertinenziali poste al basamento di un più ampio fabbricato abitativo, ma aventi accesso esterno esclusivo.

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione OMI primo semestre 2024: Comune Pescia: frazioni pedecollinari e di pianura: box in normale stato conservativo: valore minimo 550,00 euro/mq; valore medio 600,00 euro/mq; valore massimo 650,00 euro/mq;

- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pescia: adiacenze al sito: box auto ed autorimesse: valore minimo 464,00 euro/mq; valore medio 532,00 euro/mq; valore massimo 600,00 euro/mq.

Non si sono reperite proposte di vendita di beni analoghi o similari nelle immediate adiacenze di quelle in stima.

Si sono, altresì, reperiti n.3 contratti di compravendita di immobili analoghi nelle immediate vicinanze trascritti alla Conservatoria di Pescia:

- 2025 Reg.Part.213, atto Not. Coppola Bottazzi del 16/01/2025 rep. 52479, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via delle Cartiere n. 54/b, e precisamente unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra, composta da un unico vano della consistenza catastale di metri quadri 38 (trentotto), superficie catastale totale metri quadri 39 (trentanove), prezzo dichiarato euro 13.000,00 (eurotredicimila/00), pari ad un valore unitario di 333,33 euro/mq;

- 2024 Reg.Part.2223, atto Not. De Luca Vincenzo del 22/05/2024 rep.53889, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobili posti nella fraz. Collodi Castello, via per Collodi Castello civico 59 (già Via della Rughetta) e precisamente "fabbricato ad uso civile abitazione di tipologia terra-tetto e di remota costruzione corredato da antistante manufatto pertinenziale ad uso deposito (lato nord-ovest) nonché da terreno anch'esso pertinenziale di circa catastali mq. 93 (novantatré), tutti ubicati in via per Collodi Castello senza civico", l'abitazione avente superficie catastale mq. 144 (totale escluse aree scoperte mq. 144), l'annesso, categoria C/2, consistenza mq. 7, totale superficie catastale mq. 13. Il prezzo dichiarato per i soli fabbricati è pari ad euro 96.500,00 (euronovantaseimilacinquecento/00), pari ad un valore unitario di 320,60 euro/mq, avendo computato il valore dell'abitazione doppio rispetto alla cantina, trattandosi di immobile pertinenziale;

- 2024 Reg.Part.1487, atto Not. Centoni Roberto del 15/04/2024 rep-2772, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobili posti nella fraz. Collodi, via Sarpi n.6 e precisamente "unità immobiliare ad uso civile abitazione... corredata da locale pertinenziale ad uso deposito/magazzino situato al piano terra del maggior fabbricato con accesso indipendente e non collegato internamente all'abitazione e composto da portico, centrale termica e due cantine", l'abitazione avente superficie catastale totale di mq. 104 mentre, l'annesso categoria C/2, classe 2, consistenza di mq. 33, superficie catastale totale di mq. 53. Il prezzo dichiarato per i fabbricati è pari ad euro 44.000,00 (euroquarantaquattromila/00), pari ad un valore unitario di 168,58 euro/mq, avendo computato il valore unitario dell'abitazione doppio rispetto alla cantina, trattandosi di immobile pertinenziale.

Sulla base di quanto relazionato, tutto quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato di conservazione, valutata parzialmente la comparazione con le unità compravendute ritrovate, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di 326,96 euro/mq, ossia la media aritmetica delle due più recenti compravendite reperite.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T	170,82 mq	1.246,93 €/mq	€ 213.000,00	100,00%	€ 213.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1	25,46 mq	326,96 €/mq	€ 8.324,40	100,00%	€ 8.324,40
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1	47,74 mq	326,96 €/mq	€ 15.609,07	100,00%	€ 15.609,07
Valore di stima:					€ 236.933,47

Valore di stima: € 236.933,47

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore del diritto di abitazione (pari al 20%) a favore della sig.ra ##Vamberti Francesca##, nata a Pescia in data 10/04/1942 avente alla data odierna	47386,69	€
Redazione di SCIA (spese tecniche + oneri fiscali + diritti di segreteria)	3800,00	€
Demolizione della rampa di scala nel vano ex cucina.	1175,00	€
Taglio forza per realizzazione di porta di collegamento fra il vano ex cucina e l'adiacente soggiorno.	275,00	€
Rimozione della scala a chiocciola quadrata in ferro verniciato sul terrazzo tergale.	1500,00	€
Realizzazione di solaio in latero cemento a chiusura del vano ex cucina.	460,80	€
Realizzazione di architravatura e sistemazione mazzette della porta di collegamento fra il vano ex cucina e l'adiacente soggiorno.	500,00	€
Realizzazione di scala esterna in muratura.	2000,00	€
Realizzazione di muratura in elevazione di tramezzi per chiusura porta di collegamento fra l'attuale cucina e l'adiacente camera.	108,80	€
Realizzazione di muratura in elevazione di tramezzi per la parete che delimita il vecchio vano scala di altra propr. nella porz. dell'attuale cucina.	896,00	€
Realizzazione di intonaci sulle nuove pareti/soffitti e riprese nelle porzioni demolite.	2700,00	€
Realizzazione di pavimento (fornitura, posa in opera e ripulitura) nel vano ex cucina.	240,00	€
Stesura di tinteggiature sulle nuove pareti e riprese nelle porzioni demolite con preparazione di intonaco e fissativo.	685,10	€
Fornitura e posa in opera di rivestimento in lastre di pietra della scala esterna.	1600,00	€
Fornitura e posa in opera di ringhiera in ferro.	550,00	€
Ripristino impianti (elettrico, idrico e gas) con relative assistenze murarie nel vano ex cucina.	1500,00	€
Carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta a pubblica discarica.	500,00	€
Arrotondamento per difetto	56,08	€

**Valore finale di stima: € 171.000,00**

IN RELAZIONE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE N. 1 (DI CUI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE PROC. N. 46/2025) E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):

-Comparabile A - Atto di Compravendita ai rogiti del Not. Dott.ssa Coppola Bottazzi C. del 18/12/2024, repertorio n. 52432, raccolta n. 17325, trascritto a Pescia il 20/12/2024 al n. 5003 di registro particolare ed al n. 7575 di registro generale, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via di Sondolo n. 36/C, e precisamente Appartamento per civile abitazione, usato, ubicato al piano terra (e piano seminterrato), con accessori (n. 2 bagni), corte esclusiva, cantina ed autorimessa, con superficie commerciale di mq. 108,70, stato di manutenzione tra normale e buono e prezzo dichiarato di euro 165.000,00.

-Comparabile B - Atto di Compravendita ai rogiti del Not. Dott. Dami F. del 24/07/2025, repertorio n. 12314,



raccolta n. 8373, trascritto a Pescia il 01/08/2025 al n. 3178 di registro particolare ed al n. 4568 di registro generale, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via Confine con Capannori n. 27/E, e precisamente Appartamento per civile abitazione, usato, ubicato al piano terra (e piano seminterrato), con accessori (n. 1 bagno), corte esclusiva, cantina e posto auto coperto, con superficie commerciale di mq. 104,55, stato di manutenzione normale e prezzo dichiarato di euro 125.000,00.

-Comparabile C – Atto di Compravendita ai rogiti del Not. Dott. Lops T. A. del 11/10/2024, repertorio n. 4694, raccolta n. 4068, trascritto a Pescia il 15/10/2024 al n. 3960 di registro particolare ed al n. 5965 di registro generale, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, Piazza Ciomei n. 5, e precisamente Appartamento per civile abitazione, usato, ubicato al piano terra (e piano primo), con accessori (n. 2 bagni) e resede esclusivo, con superficie commerciale di mq. 154,10, stato di manutenzione tra scadente e normale e prezzo dichiarato di euro 100.000,00.

Secondo tale metodo il valore di mercato dell'appartamento pignorato (BENE N. 1) è di euro 213.000,00.

Il suddetto Valore di mercato è stato decurtato del valore di 42.600,00 €, pari al diritto di abitazione (20%) a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Pescia in data 10/04/1942 avente alla data odierna anni 83. Inoltre sono state detratte le spese pari a 18.490,70 €, occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, consistenti nella presentazione di una pratica edilizia con relativa autorizzazione paesaggistica e relativo deposito ai sensi del d.p.g.r. 1/R/2022 (per ricostruzione di solaio interno/scala esterna e per regolarizzare i caminetti ed il colore delle facciate), oltre al ripristino dello stato assentito per tutte le seguenti opere:

- a) demolizione della rampa di scala e ripristino del vano ex cucina con realizzazione di porzione di solaio,
- b) ripristino (con taglio forza nella muratura portante) della porta di collegamento fra il vano ex cucina e l'adiacente soggiorno,
- c) ricostruzione della parete che delimita il vecchio vano scala di altra proprietà nella porzione dell'attuale cucina,
- d) ricostruzione della scala esterna di collegamento fra il terrazzo tergo ed il giardino (orto esclusivo),
- e) chiusura della porta di collegamento fra l'attuale cucina e l'adiacente camera (con ricostruzione di porzione di tramezzatura),
- f) rimozione della scala a chiocciola quadrata in ferro verniciato sul terrazzo tergo.

Quindi,

il Valore di mercato dell'appartamento pignorato (BENE N. 1) risulta pari a  
(213.000,00 € - 20%) - 18.490,70 € = 151.909,30 € (eurocentocinquantunomilanovecentonove/30)

IN RELAZIONE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI NN. 2 E 3 (DI CUI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE PROC. N. 210/2024)

Nella determinazione del valore unitario si riporta quanto previsto dall'Ing. Benesperi Gianluca nella precedente perizia immobiliare (Proc. N. 210/2024), apportando la sola modifica alla percentuale relativa al diritto di abitazione per sopraggiunto ulteriore anno di età della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' stato tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile, avendo provveduto alla decurtazione del diritto di abitazione a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Pescia in data 10/04/1942 avente alla data odierna anni 83. Il valore del suo diritto di abitazione è, quindi, pari al 20% del valore del bene gravato.

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. Per la valutazione si è dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto cantine di piccole dimensioni o comunque paragonabili a quelle in parola.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: abitato in frazione periferica ma ben ornata;
- contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa in zona tranquilla, molto ben collegata;
- stato manutentivo: mediocre;
- destinazione e dislocazione: cantine pertinenziali poste al basamento di un più ampio fabbricato abitativo, ma aventi accesso esterno esclusivo.

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione OMI primo semestre 2024: Comune Pescia: frazioni pedecollinari e di pianura: box in normale stato conservativo: valore minimo 550,00 euro/mq; valore medio 600,00 euro/mq; valore massimo 650,00 euro/mq;

- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pescia: adiacenze al sito: box auto ed autorimesse: valore minimo 464,00 euro/mq; valore medio 532,00 euro/mq; valore massimo 600,00 euro/mq.

Non si sono reperite proposte di vendita di beni analoghi o similari nelle immediate adiacenze di quelle in stima.

Si sono, altresì, reperiti n.3 contratti di compravendita di immobili analoghi nelle immediate vicinanze trascritti alla Conservatoria di Pescia:

- 2025 Reg.Part.213, atto Not. Coppola Bottazzi del 16/01/2025 rep. 52479, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobile facente parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Pescia, frazione Collodi, via delle Cartiere n. 54/b, e precisamente unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra, composta da un unico vano della consistenza catastale di metri quadri 38 (trentotto), superficie catastale totale metri quadri 39 (trentanove), prezzo dichiarato euro 13.000,00 (eurotredicimila/00), pari ad un valore unitario di 333,33 euro/mq;

- 2024 Reg.Part.2223, atto Not. De Luca Vincenzo del 22/05/2024 rep.53889, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobili posti nella fraz. Collodi Castello, via per Collodi Castello civico 59 (già Via della Rughetta) e precisamente "fabbricato ad uso civile abitazione di tipologia terra-tetto e di remota costruzione... corredato da antistante manufatto pertinenziale ad uso deposito (lato nord-ovest) nonché da terreno anch'esso pertinenziale di circa catastali mq. 93 (novantatré), tutti ubicati in via per Collodi Castello senza civico", l'abitazione avente superficie catastale mq. 144 (totale escluse aree scoperte mq. 144), l'annesso, categoria C/2, consistenza mq. 7, totale superficie catastale mq. 13. Il prezzo dichiarato per i soli fabbricati è pari ad euro 96.500,00 (euronovantaseimilacinquecento/00), pari ad un valore unitario di 320,60 euro/mq, avendo computato il valore dell'abitazione doppio rispetto alla cantina, trattandosi di immobile pertinenziale;

- 2024 Reg.Part.1487, atto Not. Centoni Roberto del 15/04/2024 rep-2772, avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà su immobili posti nella fraz. Collodi, via Sarpi n.6 e precisamente "unità immobiliare ad uso civile abitazione corredata da locale pertinenziale ad uso deposito/magazzino situato al piano terra del maggior fabbricato con accesso indipendente e non collegato internamente all'abitazione e composto da portico, centrale termica e due cantine", l'abitazione avente superficie catastale totale di mq. 104 mentre, l'annesso categoria C/2, classe 2, consistenza di mq. 33, superficie catastale totale di mq. 53. Il prezzo dichiarato per i fabbricati è pari ad euro 44.000,00 (euroquarantaquattromila/00), pari ad un valore unitario di 168,58 euro/mq, avendo computato il valore unitario dell'abitazione doppio rispetto alla cantina, trattandosi di immobile pertinenziale.

Sulla base di quanto relazionato, tutto quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato di conservazione, valutata parzialmente la comparazione con le unità compravendute ritrovate, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di 326,96 euro/mq, ossia la media aritmetica delle due più recenti compravendite reperite.

I valori di mercato deprezzati della cantina e del deposito (BENI NN. 2 e 3) come stimati dall'Ing. Benesperi Gianluca, sono pari a

- BENE N. 2 =  $(8.324,40 \text{ €} - 20\%) = 6.659,52 \text{ €}$  (euroseimilaseicentocinquantanove/52)

- BENE N. 3 =  $(15.609,07 \text{ €} - 20\%) = 12.487,25 \text{ €}$  (eurododicimilaquattrocentottantasette/25)

Il Valore di mercato dell'intero lotto (BENE N. 1 + BENE N. 2 + BENE N. 3) pari a

$151.909,30 \text{ €} + 6.659,52 \text{ €} + 12.487,25 \text{ €} = 171.056,07 \text{ €}$  che si arrotonda a 171.000,00 € (eurocentosettantunomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Magni Federico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - C.E. in Sanatoria n. 47/1999 (P.E. 789) protocollo n. 4940 del 1/4/1986
- ✓ N° 13 Altri allegati - Autorizzazione Edilizia n. 512/1988 (P.E. 7711) protocollo n. 9875 del 02/06/1988
- ✓ N° 14 Altri allegati - DIA 92/1997 protocollo n. 10451 del 29/05/1997
- ✓ N° 15 Altri allegati - DIA 410/2004 protocollo n. 17065 del 02/08/2004
- ✓ N° 16 Altri allegati - DIA 219/2008-220/2008 protocollo n. 8114 del 01/04/2008
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL - Procedimento di Valutazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T  
Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra rialzato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede all'appartamento attraverso piccola corte esterna, rampa di scala e terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso, vano scala chiuso (per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), soggiorno (con camino), sala da pranzo (con camino), cucina (con forno), due camere e servizio igienico (realizzato nel vano sottoscala), oltre a porzione di terrazza tergaie (sulla quale insiste una scala a chiocciola metallica per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), resede laterale gravato da diritti di passo e resede/orto esclusivo tergaie (accessibile dalla residua porzione di terrazza tergaie e porzione di resede/orto di altra proprietà e dal suddetto resede laterale gravato da diritti di passo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 459,458,322

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pescia attualmente vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09/11/2006. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola n. 18 - Collodi, ricadente in area AD3 (ex art.37 e 40 delle N.T.A.), ossia come "Zona A" sottozona "D3 Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale".

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1  
Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su locale ad uso cantina posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale cantina è composto da unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pescia attualmente vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09/11/2006. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola n. 18 - Collodi, ricadente in area AD3 (ex art.37 e 40 delle N.T.A.), ossia come "Zona A" sottozona "D3 Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale".

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1  
Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravato da diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su locale ad uso deposito posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano

sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale di deposito è composto da unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 4, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pescia attualmente vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 09/11/2006. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola n. 18 - Collodi, ricadente in area AD3 (ex art.37 e 40 delle N.T.A.), ossia come "Zona A" sottozona "D3 Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale".

**Prezzo base d'asta: € 171.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via delle Cartiere n. 167, loc. Collodi, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 459,458,322	<b>Superficie</b>	170,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo svolto l'immobile appariva in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato **** Omissis ****, gravato da diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****, su appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra rialzato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede all'appartamento attraverso piccola corte esterna, rampa di scala e terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso, vano scala chiuso (per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), soggiorno (con camino), sala da pranzo (con camino), cucina (con forno), due camere e servizio igienico (realizzato nel vano sottoscala), oltre a porzione di terrazza tergal (sulla quale insiste una scala a chiocciola metallica per l'accesso all'unità immobiliare del piano primo), resede laterale gravato da diritti di passo e resede/orto esclusivo tergal (accessibile dalla residua porzione di terrazza tergal e porzione di resede/orto di altra proprietà e dal suddetto resede laterale gravato da diritti di passo).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene pignorato risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	25,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato **** Omissis ****, gravato da diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****, su locale ad uso cantina posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale cantina è composto da unico vano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	I locali sono occupati dalla famiglia del debitore e dalla sig.ra **** Omissis **** in quanto pertinenza dell'abitazione.

<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via delle Cartiere snc, loc. Collodi, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 323, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	47,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà a favore dell'esecutato **** Omissis ****, gravato da diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****, su locale ad uso deposito posto al piano scantinato di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare (libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano scantinato). Il bene si trova nel Comune di Pescia, frazione di Collodi, Via delle Cartiere n.c. 167; in zona suburbana prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, culturali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Cartiere si accede al locale ad uso cantina attraverso il resede laterale al fabbricato gravato da diritti di passo. Il locale di deposito è composto da unico vano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	I locali sono occupati dalla famiglia del debitore e dalla sig.ra **** Omissis **** in quanto pertinenza dell'abitazione.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE N. 167, LOC. COLLODI, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 20/02/2025  
Reg. gen. 902 - Reg. part. 148  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.633,19  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 13/03/2024  
N° repertorio: 137/2024

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 24/04/2025  
Reg. gen. 2312 - Reg. part. 1607  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DELLE CARTIERE SNC, LOC. COLLODI, PIANO S1

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/11/2024  
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 4380  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il diritto di abitazione sul presente bene risulta trascritto a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di acquisto di legato trascritto a Pescia in data 23/12/2019 al Reg. Part.4326.





• **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 13/11/2024

Reg. gen. 6597 - Reg. part. 4380

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il diritto di abitazione sul presente bene risulta trascritto a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di acquisto di legato trascritto a Pescia in data 23/12/2019 al Reg. Part.4326.

