

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Milione Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..      | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 6  |
| Lotto Unico .....   | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra.....   | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 7  |
| Titolarità .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra.....   | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 7  |
| Confini.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra.....   | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 8  |
| Consistenza.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra.....   | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 10 |
| Dati Catastali .....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra.....   | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra..... | 11 |

|  |    |
|--|----|
| Precisazioni.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 12 |
| Patti .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 12 |
| Stato conservativo .....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 13 |
| Parti Comuni.....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 14 |
| Stato di occupazione .....   | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 15 |
| Provenienze Ventennali .....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 15 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 19 |
| Normativa urbanistica .....  | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 22 |
| Regolarità edilizia .....  | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 23 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 23 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 24 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 27 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 29 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 29 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E. ....   | 31 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 251.991,00</b> .....  | 31 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....   | 33 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra .....   | 33 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra ..... | 34 |

In data 19/12/2024, il sottoscritto Geom. Milione Andrea, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC andrea.milione@geopec.it, Tel. 0572 954705, Fax 0572 954705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio del Comune di Uzzano, in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da locale commerciale destinato a ristorante, posto al piano terra e composto da vano ingresso, sala da pranzo, altri due locali adibiti a sale da pranzo, cucina, vano dispensa, disimpegno, servizi igienici, cantina e due ripostigli; corredata da veranda esterna adibita anch'essa a sala da pranzo, da corte esclusiva sul fronte prospiciente la via pubblica e da locale ripostiglio esterno posto sul retro con altra striscia di corte anch'essa esclusiva.

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, risultano comuni con l'unità abitativa descritta al successivo Bene n. 2, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno, dal quale si accede alle scale interne che portano all'appartamento di cui al Bene n. 2.

L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 03/02/2025, congiuntamente con l'ISVEG e dopo che il primo appuntamento fissato per il giorno 16/01/2025 non ha avuto esito per mancanza della proprietà, è stata presa visione del bene in oggetto eseguendo misurazioni e fotografie.

Il bene al momento del sopralluogo appare utilizzato come ristorante.  
La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto ai piani primo e secondo della porzione nord del fabbricato, composto da vano scale interno al piano terra raggiungibile da ingresso a comune con il ristorante, disimpegno, tre vani e w.c. al piano primo, altri tre vani e w.c. al piano secondo sottotetto; corredato da corte esterna a comune con il ristorante descritto al Bene n. 1.

Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene tramite l'ingresso/disimpegno comune che è raggiungibile sia dall'interno del ristorante che attraverso la veranda di pertinenza dello stesso ristorante.

Fanno parte del bene in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, come detto, risultano comuni con l'unità commerciale descritta al precedente Bene n. 1, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno dal quale si accede alle scale interne esclusive che portano all'appartamento in oggetto.

L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 03/02/2025, congiuntamente con l'ISVEG e dopo che il primo appuntamento fissato per il giorno 16/01/2025 non ha avuto esito per mancanza della proprietà, è stata presa visione del bene in oggetto eseguendo misurazioni e fotografie.

Il bene al momento del sopralluogo appare inutilizzato ma comunque nella disponibilità di chi gestisce il ristorante descritto al Bene 1.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

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

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

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

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

CONFINI

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Il lotto in oggetto confina con via Parri, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da più lati, salvo se altri.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Il lotto in oggetto confina con via Parri, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da più lati, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| ristorante                                   | 170,00 mq        | 194,00 mq        | 1,00         | 194,00 mq                | 3,20 m   | terra |
| cantina-ripostiglio esterno                  | 33,00 mq         | 38,00 mq         | 0,30         | 11,40 mq                 | 3,50 m   | terra |
| verande                                      | 57,00 mq         | 60,00 mq         | 0,40         | 24,00 mq                 | 2,90 m   | terra |
| corte esclusiva                              | 395,00 mq        | 395,00 mq        | 0,06         | 23,70 mq                 | 0,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>253,10 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>253,10 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze sopra indicate per il ristorante risultano essere, in modo approssimativo in quanto diverse da locale a locale, la media delle altezze riscontrate.

Il vano cantina ed il ripostiglio esterno sono parzialmente allo stato "grezzo", ovvero non ultimati nelle finiture e negli impianti.

La superficie indicata della corte esclusiva è comprensiva anche della corte comune con il bene n. 2 descritto in seguito, (in considerazione che il lotto è unico).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 129,00 mq        | 174,00 mq        | 1,00         | 174,00 mq                | 3,30 m  | 1-2   |

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>174,00 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>174,00 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze sopra indicate risultano essere, in modo approssimativo, la media delle altezze riscontrate tra il piano primo e quelle al piano secondo.

Non è stata inserita la corte esterna in quanto considerata con il Bene n. 1.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 15/06/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 1<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 139<br>Piano T<br>Graffato 12, 14, 101 sub.1   |
| Dal 15/06/2001 al 02/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 193<br>Superficie catastale 209 mq<br>Rendita € 3.697,99<br>Piano T<br>Graffato 14, 101 sub.4  |
| Dal 02/04/2002 al 02/11/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 193<br>Superficie catastale 209 mq<br>Rendita € 3.697,99<br>Piano T<br>Graffato 14, 101 sub.4  |
| Dal 02/11/2022 al 11/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 193<br>Superficie catastale 209 mq<br>Rendita € 3.697,99<br>Piano T<br>Graffato 14, 101 sub. 4 |

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette ed aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Variazione del 15/06/2001 pratica n. 93997 presentata per divisione-fusione-ampliamento-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 15/06/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 9,5<br>Piano T-1-2  |
| Dal 15/06/2001 al 02/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 5<br>Categoria A3<br>Cl.7, Cons. 7,5<br>Superficie catastale 139 mq<br>Rendita € 484,18<br>Piano T-1-2 |
| Dal 02/04/2002 al 02/11/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 5<br>Categoria A3<br>Cl.7, Cons. 7,5<br>Superficie catastale 139 mq<br>Rendita € 484,18<br>Piano T-1-2 |
| Dal 02/11/2022 al 11/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 13, Sub. 5<br>Categoria A3<br>Cl.7, Cons. 7,5<br>Superficie catastale 139 mq<br>Rendita € 484,18<br>Piano T-1-2 |

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette ed aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Variazione del 15/06/2001 pratica n. 93997 presentata per divisione-fusione-ampliamento-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |          |        |          |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |          |        |          |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |
|                         |        |       |      |                     |          |        |          |            |         |       |          |

|  |   |    |   |              |          |            |                 |        |              |   |                  |
|--|---|----|---|--------------|----------|------------|-----------------|--------|--------------|---|------------------|
|  |   |    |   | <b>Cens.</b> | <b>a</b> | <b>nza</b> | <b>catastal</b> |        |              |   |                  |
|  | 7 | 13 | 4 |              | C1       | 5          | 193             | 209 mq | 3697,99<br>€ | T | 14,101<br>sub. 4 |

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 15/06/2001.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |               |              |             |                            |                   |               |                     |                               |                |              |                 |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|-------------------|---------------|---------------------|-------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Dati identificativi</b>     |               |              |             | <b>Dati di classamento</b> |                   |               |                     |                               |                |              |                 |
| <b>Sezione</b>                 | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categori a</b> | <b>Classe</b> | <b>Consiste nza</b> | <b>Superfic ie catastal e</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graffato</b> |
|                                | 7             | 13           | 5           |                            | A3                | 7             | 7,5                 | 139 mq                        | 484,18 €       | T-1-2        |                 |

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 15/06/2001.

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Il bene, al momento del sopralluogo, appare utilizzato e destinato all'attività di ristorante aperto al pubblico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Il bene, al momento del sopralluogo, appare inutilizzato ma comunque nella disponibilità della gestione del ristorante di cui al Bene n.1.

## **PATTI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Nessuno.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Nessuno.

## **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato utilizzato ed in funzione come ristorante (denominato "Ristorante Mason").

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali; le finiture e gli impianti sono di vecchia realizzazione; in riferimento agli stessi impianti, il sottoscritto precisa di non aver potuto verificare il loro corretto funzionamento ed il rispetto delle normative di sicurezza non essendo stato rinvenuto alcun certificato di conformità.

Il locale cantina si trova allo stato "grezzo" ovvero privo di alcune finiture e gli impianti sono pressochè assenti. Esternamente il fabbricato nel complesso appare in condizioni mediocri e necessiterebbe di opere di manutenzione e di ripristino atte alla conservazione del fabbricato.

Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato libero ed inutilizzato anche se nella disponibilità della gestione dl ristorante.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del Bene in oggetto sono le seguenti: Il piano primo risulta in condizioni mediocri ovvero con finiture ed impianti dell'epoca di costruzione; il piano secondo è in pessime condizioni e necessita di un intervento integrale di ristrutturazione che dovrà comprendere anche il tetto visto le infiltrazioni e le condizioni precarie di stabilità.

Anche esternamente, come già detto nel precedente Bene n. 1, il fabbricato appare in condizioni mediocri e necessiterebbe di opere di manutenzione e di ripristino atte al restauro e alla conservazione.

Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in contesti condominiali e non presentano parti a comune con altre unità immobiliari.

Una parte della corte circostante i beni in oggetto, rappresentata catastalmente dal mappale 13 sub. 3, risulta classificata come Bene Comune non Censibile (corte ed ingresso), a comune alle unità immobiliari oggetto della presente ovvero alle unità rappresentate dai mappali uniti 13 sub.4-14-101 sub. 4 e al mappale 13 sub.5; il tutto come indicato nell'elaborato planimetrico catastale oggi in atti e presentato con la Variazione del 15/06/2001.

Inoltre, fanno parte dell'immobile in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Per la presente sezione vedi quanto riportato per il Bene 1.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati ad eccezione di una servitù di passo riscontrabile anche sul posto che grava su una porzione della corte esclusiva. Servitù che risulta menzionata nell'Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02/04/2002 trascritto a Pescia il 12/04/2002 al n. 1244 R.P., in cui è riportato: "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che porzione della resede distinta dalla particella 14 del foglio 7 e posta sui lati ovest, nord ed est del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore degli immobili distinti dalle particelle 15 sub 1 e 15 sub 2 del foglio 7".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

---

Per la presente sezione vedi quanto riportato per il Bene 1.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

---

I beni oggetto di procedura fanno parte di un caseggiato di vecchia costruzione, formato in parte da tre piani fuori terra e per altre porzioni di due ed un piano fuori terra.

Le caratteristiche principali del fabbricato, sono:

**ESPOSIZIONE:** Le facciate principali sono esposte a nord (sulla corte di pertinenza), ed ad est su via Ferruccio Parri.

**STRUTTURE PORTANTI:** Murature portanti in muratura in parte in pietra e per porzioni in mattoni di laterizio; i solai, per quanto visibile, sono in legno e laterizio. La struttura della veranda posta in corrispondenza della facciata principale è in alluminio, mentre la struttura della veranda laterale è in legno.

**TETTO E COPERTURE:** Le coperture presentano una tipologia "a capanna" e sono costituite da solai con struttura in legno e sovrastante scempiato in laterizio di cotto. La porzione di tetto sovrastante l'abitazione al piano secondo presenta segni di ingenti infiltrazioni di acqua ed anche la struttura portante della copertura, per quanto potuto constatare, versa in condizioni statiche precarie, tanto che in alcune porzioni sono stati effettuati opere di messa in sicurezza per evitare possibili crolli.

**MURATURE ESTERNE:** In muratura mista di pietrame e laterizio completate con intonaco che versa in condizioni mediocri.

**MURATURE INTERNE:** In laterizio rifinite con intonaco civile tinteggiato.

**PAVIMENTI:** Mattonelle di cotto, gres e monocottura.

**RIVESTIMENTI:** Mattonelle di ceramica.

**INFISSI ESTERNI:** Finestre e porte in legno con vetro camera singolo.

**OSCURAMENTI:** Persiane in legno verniciato.

**INFISSI INTERNI:** In legno verniciato.

**LATTONERIE:** In parte assenti; in parte in rame ed in parte in lamiera verniciata.

**IMPIANTI:** Per quanto constatato sono di vecchia realizzazione ma comunque funzionanti. La parte adibita a ristorante appare essere stata modificata ed adattata alle esigenze negli anni; per l'abitazione ai piani superiori risultano essere quelli originari dell'epoca di costruzione, anch'essi comunque presumibilmente funzionante.

**CORTE esterna:** In gran parte pavimentata con cementata ed asfalto ed utilizzata come parcheggio e spazi di manovra.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

---

Per la presente sezione vedi quanto riportato per il Bene 1.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo avvenuto il 3 febbraio 2025, il tecnico incaricato dalla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha dichiarato che il ristorante è utilizzato e gestito dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre l'abitazione è libera ed inutilizzata.

A seguito di apposita richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia ufficio Territoriale di Pescia, è emerso che per i beni oggetto di esecuzione ed a nome della società esecutata, NON risultano registrati ed in corso di validità contratti di locazione o comodato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo avvenuto il 3 febbraio 2025, il tecnico incaricato dalla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha dichiarato che l'appartamento è libero ed inutilizzato.

A seguito di apposita richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia ufficio Territoriale di Pescia, è emerso che per i beni oggetto di esecuzione ed a nome della società esecutata, NON risultano registrati ed in corso di validità contratti di locazione o comodato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                            |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 02/04/2002 al 02/11/2022 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Claudia Coppola Bottazzi | 02/04/2002  | 22138                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Pescia                          | 12/04/2002  |                      | 1244               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>            |             |                      |                    |

|                |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/11/2022 | **** Omissis **** | <b>Decreto di Trasferimento immobili</b>     |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Pistoia | 02/11/2022 | 1133          |             |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                          |            |               |             |
|                |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                       | 01/02/2023 | 590           | 402         |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                         |            |               |             |
|                |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |  |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'Atto del 02/04/2002 sopra citato, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistavano i complessivi diritti di 1/3 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; precedentemente gli stessi sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avevano acquistato i restanti diritti di 2/3 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 22/06/1965, trascritto a Pescia il 07/07/1965 al vol. 614 n. 1060 R.P..

Nell'Atto notaio Claudia Coppola Bottazzi del 02/04/2002 rep. 22138 è riportato quanto segue: "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che porzione della resede distinta dalla particella 14 del foglio 7 e posta sui lati ovest, nord ed est del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore degli immobili distinti dalle particelle 15 sub 1 e 15 sub 2 del foglio 7".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/04/2002 al 02/11/2022 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Claudia Coppola Bottazzi | 02/04/2002 | 22138         |             |

|                      |             |  |                   |                      |                    |
|----------------------|-------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
|                      |             | <b>Trascrizione</b>                          |                   |                      |                    |
|                      |             | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |             | Pescia                                       | 12/04/2002        |                      | 1244               |
|                      |             | <b>Registrazione</b>                         |                   |                      |                    |
|                      |             | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |             |  |                   |                      |                    |
|                      |             | <b>Decreto di Trasferimento immobili</b>     |                   |                      |                    |
|                      |             | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                      |             | Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Pistoia | 02/11/2022        | 1133                 |                    |
|                      |             | <b>Trascrizione</b>                          |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                             | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |
| Pescia               | 01/02/2023  | 590  | 402               |                      |                    |
| <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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Con l'Atto del 02/04/2002 sopra citato, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistavano i complessivi diritti di 1/3 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; precedentemente gli stessi sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avevano acquistato i restanti diritti di 2/3 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 22/06/1965, trascritto a Pescia il 07/07/1965 al vol. 614 n. 1060 R.P..

Nell'Atto notaio Claudia Coppola Bottazzi del 02/04/2002 rep. 22138 è riportato quanto segue: "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che porzione della resede distinta dalla particella 14 del foglio 7 e posta sui lati ovest, nord ed est del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore degli immobili distinti dalle particelle 15 sub 1 e 15 sub 2 del foglio 7".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna  
Iscritto a Pescia il 09/01/2024  
Reg. gen. 135 - Reg. part. 20  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.198,10  
Rogante: Tribunale di Bologna  
Data: 29/12/2023  
N° repertorio: 5319/2023  
Note: Grava sui beni in oggetto per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pesaro  
Iscritto a Pescia il 23/02/2024  
Reg. gen. 1147 - Reg. part. 127  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Tribunale di Pesaro  
Data: 11/09/2023  
N° repertorio: 702  
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca  
Iscritto a Pescia il 02/10/2024  
Reg. gen. 5670 - Reg. part. 842  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.431,43  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 23/09/2024  
N° repertorio: 319  
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca  
Iscritto a Pescia il 02/10/2024  
Reg. gen. 5669 - Reg. part. 841

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.765,27

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 02/07/2024

N° repertorio: 239

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna

Iscritto a Pescia il 24/01/2025

Reg. gen. 359 - Reg. part. 64

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.199,43

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 19/12/2024

N° repertorio: 4570

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/11/2024

Reg. gen. 6905 - Reg. part. 4572

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto.

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca giudiziali euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca.

Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna  
Iscritto a Pescia il 09/01/2024  
Reg. gen. 135 - Reg. part. 20  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.198,10  
Rogante: Tribunale di Bologna  
Data: 29/12/2023  
N° repertorio: 5319/2023  
Note: Grava sui beni in oggetto per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pesaro  
Iscritto a Pescia il 23/02/2024  
Reg. gen. 1147 - Reg. part. 127  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Tribunale di Pesaro  
Data: 11/09/2023  
N° repertorio: 702  
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca  
Iscritto a Pescia il 02/10/2024  
Reg. gen. 5670 - Reg. part. 842  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.431,43  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 23/09/2024  
N° repertorio: 319  
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca  
Iscritto a Pescia il 02/10/2024  
Reg. gen. 5669 - Reg. part. 841  
Quota: 1/1  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.765,27

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 02/07/2024

N° repertorio: 239

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna

Iscritto a Pescia il 24/01/2025

Reg. gen. 359 - Reg. part. 64

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.199,43

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 19/12/2024

N° repertorio: 4570

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/11/2024

Reg. gen. 6905 - Reg. part. 4572

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto.

#### Oneri di cancellazione

Per gli oneri di cancellazione vedi quanto riportato per il Bene 1.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona classificata B0: Zone edificate di interesse storico o ambientale; zona regolamentata dall'articolo 53 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico. Mentre, nel Piano Operativo Comunale adottato, il fabbricato in oggetto ricade in zona rs: Edifici storici isolati con relative pertinenze; con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 13 e connessi, delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

Per la presente sezione vedi quanto riportato per il Bene 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

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

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Uzzano, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente è stato oggetto di opere ed interventi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Uzzano:

Concessione Edilizia n. 59 del 03/07/1980 per costruzione locale caldaia;

Concessione Edilizia n. 35 del 20/06/1991 per la realizzazione di due verande in ampliamento del ristorante.

In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi ed inoltre non risultano rilasciate e/o presentate Attestazioni di Agibilità.

I citati titoli edilizi riguardano solo le porzioni oggetto di intervento (verande e locale caldaia esterno), e quindi, per le restanti parti (vani principali del ristorante e abitazione ai piani primo e secondo), non vi sono permessi edilizi che li hanno interessati. Stante ciò il raffronto per verificare la conformità urbanistica ed edilizia va fatto con le planimetrie catastali storiche ovvero quelle presentate con il primo accatastamento, che il sottoscritto ha provveduto a ricercare ed estrarre presso gli archivi del Catasto.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le Concessioni Edilizie sopradette e con le planimetrie catastali storiche, sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie, consistenti in lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali e conseguentemente, di alcune aperture interne ed esterne.

Le difformità descritte risultano sanabili con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 37 Testo Unico DPR 380/2001 e s. m. ed i. che, dai colloqui avuti con l'Ufficio tecnico del Comune di Uzzano comporta una spesa di oneri/contributi, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 1.500,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili approssimativamente in euro 3.500,00 (comprensivi di contributi ed oneri fiscali).

In sostanza, per regolarizzare i beni in oggetto sotto il profilo urbanistico ed edilizio, occorre una spesa complessiva pari a circa euro 5.000,00.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

---

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

Per la presente sezione vedi quanto riportato per il Bene 1.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio del Comune di Uzzano, in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da locale commerciale destinato a ristorante, posto al piano terra e composto da vano ingresso, sala da pranzo, altri due locali adibiti a sala da pranzo, cucina, vano dispensa, disimpegno, servizi igienici, cantina e due ripostigli; corredata da veranda esterna adibita anch'essa a sala da pranzo, da corte esclusiva sul fronte prospiciente la via pubblica e da locale ripostiglio esterno posto sul retro con altra striscia di corte anch'essa esclusiva. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, risultano comuni con l'unità abitativa descritta al successivo Bene n. 2, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno, dal quale si accede alle scale interne che portano all'appartamento di cui al Bene n. 2. L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 13, Sub. 4, Categoria C1, Graffato 14, 101 sub. 4

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

Valore di stima del bene: € 227.790,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata con metodo comparativo, ovvero per comparazione con beni simili per consistenza, stato manutentivo e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con ricerca di immobili nella stessa zona o in zone limitrofe o comunque simili, visto che vi è oggettiva difficoltà a reperire beni con la medesima destinazione di ristorante o comunque di immobile a destinazione commerciale; ciò, in considerazione dell'attuale scarsa contrattazione generale di unità con questa destinazione e per di più con caratteristiche e tipologia simili al bene in oggetto.

Come detto, il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi; i dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 semestre 1, riporta, per la fascia/zona "periferica/Fornaci/Sant'Alluccio", per la destinazione commerciale in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 1.100,00/MQ e massimo di euro 1.350,00/MQ (media euro 1.225,00/MQ).

- Sito Borsinoimmobiliare.it, troviamo che a marzo 2025, per la zona che comprende l'immobile in oggetto, per immobili destinati a negozi, riporta un valore medio di euro 1.123,00/MQ.

- Annuncio di vendita relativo a locale commerciale posto nello stesso Comune non molto distante dal bene in oggetto, di dimensioni minori, in vendita con annuncio su casa.it; Prezzo richiesto euro 150.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 96,00, genera un valore al MQ di circa euro 1.550,00/MQ; da considerare però che oltre ad avere una superficie ridotta si presenta in condizioni buone, e quindi il valore va ridotto in difetto.

- Annuncio di vendita relativo a fondo commerciale posto nello stesso Comune e nelle vicinanze del bene in oggetto, di dimensioni leggermente minori, in vendita con annuncio su Wikicasa.it; Prezzo richiesto euro 145.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 184,00, genera un valore al MQ di circa euro 790,00/MQ.

- Annuncio di vendita relativo a locale commerciale in vendita nel Comune limitrofo di Ponte Buggianese, in zona con caratteristiche simili a quella del bene in oggetto, di dimensioni minori, in vendita con mandato all'agenzia "Spadoni" di Ponte Buggianese con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 195.000 che, in base alla superficie di circa mq 240, genera un valore al MQ di circa euro 810,00/MQ.

#### CONCLUSIONI:

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame applicando specifici coefficienti incrementativi e/o decrementativi, tenuto conto di tutte le caratteristiche e considerando inoltre che le opere per la ristrutturazione del tetto sono state valutate e detratte dalla stima del Bene n. 2, il sottoscritto ha determinato un valore al MQ convenzionale pari ad euro 900,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto ai piani primo e secondo della porzione nord del fabbricato, composto da vano scale interno al piano terra raggiungibile da ingresso a comune con il ristorante, disimpegno, tre vani e w.c. al piano primo, altri tre vani e w.c. al piano secondo sottotetto; corredato da corte esterna a comune con il ristorante descritto al Bene n. 1. Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene tramite l'ingresso/disimpegno comune che è raggiungibile sia dall'interno del ristorante che attraverso la veranda di pertinenza dello stesso ristorante. Fanno parte del bene in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, come detto, risultano comuni con l'unità commerciale descritta al precedente Bene n. 1, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno dal quale si accede alle scale interne esclusive che portano all'appartamento in oggetto. L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 13, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.200,00

Per il bene in oggetto, la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata effettuata con metodo comparativo, ovvero per comparazione con beni simili per consistenza e caratteristiche, posti nella stessa zona o in zone limitrofe o comunque simili, in condizioni normali o comunque abitabili; ai valori reperiti sono stati poi detratti i costi da sostenere per rendere il bene in oggetto nelle stesse condizioni o quantomeno in uno stato normale.

Partendo dai valori medi ricavati in normale stato di conservazione, forniti dalle valutazioni di archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, si sono detratti i costi ristrutturazione (comprensivi di oneri vari e spese tecniche), necessari per portare l'immobile ad un grado di finitura tale da renderlo abitabile e

utilizzabile.

Come detto, il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi; i dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 semestre 1, riporta, per la fascia/zona "periferica/Fornaci/Sant'Alluccio", per la destinazione di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 1.050,00/MQ e massimo di euro 1.250,00/MQ (media euro 1.150,00/MQ).

- Sito Borsinoimmobiliare.it, troviamo che a marzo 2025, per la zona che comprende l'immobile in oggetto, per abitazioni in stabili di 2° fascia, riporta un valore medio di euro 1.124,00/MQ.

- Annuncio di vendita relativo ad abitazione posta al piano terzo di fabbricato poco distante dall'immobile in oggetto, di dimensioni leggermente minori, in vendita con mandato all'agenzia "Pegaso Immobiliare di Pescia" con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 137.000,00 che, in base alla superficie pari a circa mq 141,00, genera un valore al MQ di circa euro 970,00/MQ.

- Annuncio di vendita relativo ad appartamento in vendita nello stesso Comune non molto distante dalla zona ove ricade l'immobile in oggetto, di dimensioni minori, in vendita con mandato all'agenzia "Essegi di Severi Rag. Gianluca" di Montecatini Terme con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 109.000 che, in base alla superficie di circa mq 120, genera un valore al MQ di circa euro 910,00/MQ.

In base all'indagine di mercato effettuata attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopraccitati, il sottoscritto ha determinato un valore pari a circa euro 1.050,00 al MQ convenzionale; con la precisazione che è un valore per immobili in condizioni normali.

Dopodichè lo Scrivente, in base alla propria esperienza e sentite imprese edili operanti nel settore delle costruzioni e ristrutturazioni, ha determinato le opere da realizzare per la ristrutturazione del bene in oggetto, che sinteticamente sono le seguenti: Rifacimento impianto elettrico; rifacimento impianto idrico sanitario e di riscaldamento; consolidamento e ripristino tetto; rifiniture interne varie; assistenza con opere murarie ai vari interventi. Detti interventi sono state valutate dal sottoscritto in circa euro 750,00 al MQ; cifra che comprende anche gli oneri vari e le spese tecniche per l'intervento.

Il valore attuale unitario del bene in questione sarà quindi dato dal Valore medio ricavato dall'indagine effettuata (determinato in euro 1.050,00/MQ), detratti i costi per la ristrutturazione del fabbricato con le relative spese connesse (valutati in euro 750,00/MQ); ottenendo il seguente valore unitario:

$$1050,00 - 750,00 = 300,00 \text{ euro/MQ}$$

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra   | 253,10 mq                | 900,00 €/mq     | € 227.790,00       | 100,00%          | € 227.790,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra | 174,00 mq                | 300,00 €/mq     | € 52.200,00        | 100,00%          | € 52.200,00  |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 279.990,00 |

Valore di stima: € 279.990,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 251.991,00**

Il deprezzamento del 10% di cui sopra, rispetto al valore in condizione di libero mercato, è da attribuire:

- Ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, ovvero per oneri, diritti, sanzioni e spese tecniche per la redazione delle pratiche necessarie;
- All'assenza di garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità;
- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà).

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, ad eccezione del fatto si è proceduto alla formazione di un'unico lotto in considerazione delle esistenti interferenze tra il fondo descritto al Bene 1 e l'appartamento di cui al Bene 2. Interferenze date dall'accesso all'abitazione che allo stato attuale avviene tramite il passaggio dall'interno del ristorante ed inoltre, con molte probabilità, anche gli impianti del ristorante e dell'appartamento presentano interferenze o collegamenti fra loro.

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.

Monsummano Terme, li 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Milione Andrea

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento del 02/11/2022 e relativa Nota di Trascrizione.
- ✓ N° 2 Foto - N. 22 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio 7 Comune di Uzzano.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche mappali 13 sub.4-14-101 sub.4 (ristorante) e 13 sub.5 (appartamento).
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - planimetria catastale bene 1 ristorante (mappali uniti 13 sub.4-14-101 sub.4) ; bene 2 appartamento (mappale 13 sub. 5).
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - planimetrie catastali storiche primo accatastamento (12-13 sub.1-14-101 sub.1 ristorante, 12 sub. 2 appartamento).
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in sanatoria n. 35 del 20/06/1991 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Disegni allegati alla C.E. a Sanatoria n. 35/1991 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale vigente e relative norme; estratto Piano Operativo Comunale adottato e relative norme.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Note di iscrizione/trascrizione gravanti sui beni in oggetto.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate su richiesta presenza atti di locazione e/o comodati.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazioni peritali con avviso di ricevimento.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari relativi ai comparabili ed alle fonti di valutazioni.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio del Comune di Uzzano, in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da locale commerciale destinato a ristorante, posto al piano terra e composto da vano ingresso, sala da pranzo, altri due locali adibiti a sale da pranzo, cucina, vano dispensa, disimpegni, servizi igienici, cantina e due ripostigli; corredata da veranda esterna adibita anch'essa a sala da pranzo, da corte esclusiva sul fronte prospiciente la via pubblica e da locale ripostiglio esterno posto sul retro con altra striscia di corte anch'essa esclusiva. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, risultano comuni con l'unità abitativa descritta al successivo Bene n. 2, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno, dal quale si accede alle scale interne che portano all'appartamento di cui al Bene n. 2. L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 13, Sub. 4, Categoria C1, Graffato 14, 101 sub. 4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona classificata B0: Zone edificate di interesse storico o ambientale; zona regolamentata dall'articolo 53 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico. Mentre, nel Piano Operativo Comunale adottato, il fabbricato in oggetto ricade in zona rs: Edifici storici isolati con relative pertinenze; con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 13 e connessi, delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto ai piani primo e secondo della porzione nord del fabbricato, composto da vano scale interno al piano terra raggiungibile da ingresso a comune con il ristorante, disimpegno, tre vani e w.c. al piano primo, altri tre vani e w.c. al piano secondo sottotetto; corredata da corte esterna a comune con il ristorante descritto al Bene n. 1. Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene tramite l'ingresso/disimpegno comune che è raggiungibile sia dall'interno del ristorante che attraverso la veranda di pertinenza dello stesso ristorante. Fanno parte del bene in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, come detto, risultano comuni con l'unità commerciale descritta al precedente Bene n. 1, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno dal quale si accede alle scale interne esclusive che portano all'appartamento in oggetto. L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 13, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per la presente sezione vedi quanto riportato per il Bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 251.991,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 251.991,00**

| <b>Bene N° 1 - Ristorante</b>                     |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Ristorante<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 13, Sub. 4, Categoria<br>C1, Graffato 14, 101 sub. 4  | <b>Superficie</b> | 253,10 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato utilizzato ed in funzione come ristorante (denominato "Ristorante Mason"). Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali; le finiture e gli impianti sono di vecchia realizzazione; in riferimento agli stessi impianti, il sottoscritto precisa di non aver potuto verificare il loro corretto funzionamento ed il rispetto delle normative di sicurezza non essendo stato rinvenuto alcun certificato di conformità. Il locale cantina si trova allo stato "grezzo" ovvero privo di alcune finiture e gli impianti sono pressochè assenti. Esternamente il fabbricato nel complesso appare in condizioni mediocri e necessiterebbe di opere di manutenzione e di ripristino atte alla conservazione del fabbricato. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio del Comune di Uzzano, in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da locale commerciale destinato a ristorante, posto al piano terra e composto da vano ingresso, sala da pranzo, altri due locali adibiti a sale da pranzo, cucina, vano dispensa, disimpegno, servizi igienici, cantina e due ripostigli; corredata da veranda esterna adibita anch'essa a sala da pranzo, da corte esclusiva sul fronte prospiciente la via pubblica e da locale ripostiglio esterno posto sul retro con altra striscia di corte anch'essa esclusiva. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, risultano comuni con l'unità abitativa descritta al successivo Bene n. 2, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno, dal quale si accede alle scale interne che portano all'appartamento di cui al Bene n. 2. L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo   |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |  |                   |           |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri n. 52, frazione Sant'Alluccio, piano Terra                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 13, Sub. 5, Categoria<br>A3 | <b>Superficie</b> | 174,00 mq |

|   |  |
|---|--|
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato libero ed inutilizzato anche se nella disponibilità della gestione dl ristorante. Le condizioni di manutenzione e conservazione del Bene in oggetto sono le seguenti: Il piano primo risulta in condizioni mediocri ovvero con finiture ed impianti dell'epoca di costruzione; il piano secondo è in pessime condizioni e necessita di un intervento integrale di ristrutturazione che dovrà comprendere anche il tetto visto le infiltrazioni e le condizioni precarie di stabilità. Anche esternamente, come già detto nel precedente Bene n. 1, il fabbricato appare in condizioni mediocri e necessiterebbe di opere di manutenzione e di ripristino atte al restauro e alla conservazione. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.   |
| <b>Descrizione:</b>                               | Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione mista, commerciale-residenziale, libero su tre lati e disposto in parte su un livello ed in parte su tre piani fuori terra, posto nella frazione di Sant'Alluccio in via Ferruccio Parri n. 52; e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto ai piani primo e secondo della porzione nord del fabbricato, composto da vano scale interno al piano terra raggiungibile da ingresso a comune con il ristorante, disimpegno, tre vani e w.c. al piano primo, altri tre vani e w.c. al piano secondo sottotetto; corredato da corte esterna a comune con il ristorante descritto al Bene n. 1. Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene tramite l'ingresso/disimpegno comune che è raggiungibile sia dall'interno del ristorante che attraverso la veranda di pertinenza dello stesso ristorante. Fanno parte del bene in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile; in particolare, come detto, risultano comuni con l'unità commerciale descritta al precedente Bene n. 1, la corte scoperta circostante su due lati l'intero fabbricato dalla quale si accede alla veranda, e il successivo ingresso/disimpegno dal quale si accede alle scale interne esclusive che portano all'appartamento in oggetto. L'immobile è situato nella prima periferia del paese, lungo la via Parri, strada secondaria che unisce frazioni minori del Comune, raggiungibile comunque da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna  
Iscritto a Pescia il 09/01/2024  
Reg. gen. 135 - Reg. part. 20  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.198,10  
Rogante: Tribunale di Bologna  
Data: 29/12/2023  
N° repertorio: 5319/2023  
Note: Grava sui beni in oggetto per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pesaro  
Iscritto a Pescia il 23/02/2024  
Reg. gen. 1147 - Reg. part. 127  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Tribunale di Pesaro  
Data: 11/09/2023  
N° repertorio: 702  
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca  
Iscritto a Pescia il 02/10/2024  
Reg. gen. 5669 - Reg. part. 841  
Quota: 1/1  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.765,27  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 02/07/2024  
N° repertorio: 239  
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca  
Iscritto a Pescia il 02/10/2024  
Reg. gen. 5670 - Reg. part. 842  
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.431,43

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 23/09/2024

N° repertorio: 319

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna

Iscritto a Pescia il 24/01/2025

Reg. gen. 359 - Reg. part. 64

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.199,43

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 19/12/2024

N° repertorio: 4570

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/11/2024

Reg. gen. 6905 - Reg. part. 4572

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI N. 52, FRAZIONE SANT'ALLUCCIO, PIANO TERRA**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna

Iscritto a Pescia il 09/01/2024

Reg. gen. 135 - Reg. part. 20

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.198,10

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 29/12/2023

N° repertorio: 5319/2023

Note: Grava sui beni in oggetto per la piena proprietà.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pesaro

Iscritto a Pesca il 23/02/2024

Reg. gen. 1147 - Reg. part. 127

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 11/09/2023

N° repertorio: 702

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pesca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca

Iscritto a Pesca il 02/10/2024

Reg. gen. 5669 - Reg. part. 841

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.765,27

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 02/07/2024

N° repertorio: 239

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pesca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca

Iscritto a Pesca il 02/10/2024

Reg. gen. 5670 - Reg. part. 842

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.431,43

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 23/09/2024

N° repertorio: 319

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pesca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna

Iscritto a Pesca il 24/01/2025

Reg. gen. 359 - Reg. part. 64

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.199,43

Rogante: Tribunale di Bologna

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/12/2024  
N° repertorio: 4570

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre a beni in Pescia.

ASTE GIUDIZIARIE®

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/11/2024

Reg. gen. 6905 - Reg. part. 4572

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®