

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capecchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.275,99	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 07/03/2025, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco, con studio in Via Pratese, 56 - 51100 - Pistoia (PT), email geometracapecchi@libero.it, PEC marco.capecchi@geopec.it, Tel. 0573 34 964, Fax 0573 34 964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Località Torricchio via di Campo n. 80

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, libero sui lati nord, sud ed ovest, con portico sul lato sud e resede esclusivo perimetrale, sul quale insistono una rimessa e un locale centrale termica/lavanderia abusivi che andranno demoliti.

Il fabbricato, ristrutturato all'inizio degli anni 2000, si compone di due alloggi, di cui uno (in seguito appartamento 1) composto a piano terra da sala pranzo con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, disimpegno, piccolo servizio igienico e altra stanza attualmente utilizzata come camera; dalla sala pranzo si accede al piano primo composto da disimpegno/scala, bagno (allo stato grezzo) e due camere di cui una con terrazza scoperta a tasca. Dal disimpegno, tramite botola con scala retrattile, si accede al sottotetto avente altezza al colmo di cm. 120.

L'altro appartamento (in seguito appartamento 2), tutto a piano terra, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

La rimessa, abusiva e non regolarizzabile, è libera su tutti i lati e divisa in due locali aventi accesso indipendente.

In adiacenza al lato nord del fabbricato è presente un piccolo locale ad uso centrale termica e lavanderia, anch'esso abusivo e non regolarizzabile.

Nel resede è presente un pozzo ad uso esclusivo del lotto espropriato.

L'accesso al resede avviene tramite stradello sterrato che si diparte dalla via di Campo, di altra proprietà, su cui esiste diritto di passo a favore del fabbricato in oggetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Località Torricchio via di Campo n. 80

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis **** a nord, **** Omissis **** a ovest, **** Omissis **** a sud ed est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento 1 - vani principali e accessori	107,40 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	2,70 m	T-1
Appartamento 1 - terrazzo	14,15 mq	15,15 mq	0,25	3,79 mq	0,00 m	1
Appartamento 2 - vani principali e accessori	37,15 mq	45,70 mq	1	45,70 mq	2,70 m	T
Resede	624,00 mq	624,00 mq	0,065	40,56 mq	0,00 m	T
Portico	22,30 mq	23,00 mq	0,3	6,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				234,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,95 mq		

Appartamento 1 - Il portico ha altezza massima m. 2,90, minima m. 2,40

La superficie del resede è approssimativa in quanto non completamente recintato. Tra l'altro la recinzione sul lato ovest è posizionata circa 1 metro oltre il confine indicato sia nelle tavole di progetto, sia nel tipo mappale unito alla pratica di accatastamento. Ricavare la superficie reale richiederebbe un riconfinamento che esula dall'incarico ricevuto.

Le superfici della centrale termica/lavanderia e rimessa non sono state conteggiate in quanto abusive, per cui la loro superficie coperta è stata ricompresa in quella del resede.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il fabbricato venne dichiarato al catasto fabbricati in data 6/4/1992 con pratica 89071 (n. 40012B.1/1992) in atti dal 25/08/2000, con gli identificativi foglio 100 particella 175.

In data 11/02/2016, a seguito della sua ristrutturazione, è stata presentata la pratica PT0006379 (n. 1341.1/2016) in atti da pari data, senza variare i dati identificativi.

Gli identificativi riportati nel pignoramento sono corretti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	175			A7	3	9	202 mq	976,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non corrisponde con lo stato reale ma non sarà necessario, ai fini della procedura, aggiornarla in quanto il pignoramento assoggetta l'intero fabbricato principale e l'intero resede indicati come foglio 100 particella 175.

Pur esistendo due appartamenti e quindi due unità immobiliari, legittimati urbanisticamente, la planimetria rappresenta l'intero fabbricato con resede e rimessa staccata, con incongruenze, a carico del fabbricato principale (distribuzioni interne, accessi esterni e destinazione dei locali) che mascherano la reale presenza dei due appartamenti.

Inoltre, seppur abusivo e da demolire, non è rappresentato in maniera corretta il vano centrale termica/lavanderia.

L'aggiudicatario, in sede di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria, dovrà regolarizzare anche la posizione catastale.

PATTI

Dalla visura presso l'anagrafe tributaria (allegato 3) non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione con impianti funzionanti, ad eccezione del bagno al piano primo che risulta mancante di pavimento, rivestimento, impianti e sanitari.

PARTI COMUNI

Non risultano parti a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nella pagina 3 dell'atto del 24/11/1998 trascritto il 25/11/1998 al n. 3271 di r.p. (allegato 1), esistono le seguenti servitù delle quali trascrivo il contenuto:

A FAVORE

"Diritto di passo carrabile con ogni mezzo a carico dello stradello insistente sulle particelle 359 e 356 del foglio 100 che si diparte dalla via Comunale di Campo, per una larghezza metri tre e diritto di apertura di un cancello di larghezza massima di metri sei sul confine sud del lotto, oltre a servitù di passaggio, sempre a carico dello stradello, di tubazioni interrate per tutti gli allacciamenti alla via Comunale di Campo, con facoltà di allacciamento alle tubazioni esistenti sul confine nord della particella 356 per lo scarico di acque depurate che derivano dal fabbricato espropriato.

CONTRO

Tubazione interrata dell'acquedotto comunale a servizio di abitazione di proprietà di terzi posta più a ovest e che attraversa il lotto espropriato, che verrà eliminata solo se e quando l'ente erogatore lo riterrà necessario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**FABBRICATO PRINCIPALE****STRUTTURE VERTICALI**

Muratura mista in laterizio e pietra.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio e cemento armato.

COPERTURA

A capanna in laterizio e cemento armato.

MURATURE INTERNE

In laterizio

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile pitturato; Manto di copertura in laterizio.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile pitturato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Gres

INFISSI ESTERNI

Persiane in metallo. Finestre e porte finestre in legno con vetro camera.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato

IMPIANTI

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento con caldaia murale a metano di rete e radiatori in ghisa.

Acqua da acquedotto.

Resede parzialmente recintato e parzialmente pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento 1 è occupato dal debitore, dal padre **** Omissis **** ##.

L'appartamento 2 è occupato da ##.

Il tutto trova rispondenza con il certificato di residenza e stato famiglia allegato 2

Dalla visura presso l'anagrafe tributaria (allegato 3) non risultano contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1998 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudia Coppola Bottazzi	24/11/1998	8248	2375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	25/11/1998		3271
		Registrazione			
Dal 04/04/2024 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Regni	04/04/2024	235716	63021

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	09/04/2024	2111	1344
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza non erano agli atti della procedura per cui ne allego copia (allegato 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescia il 23/09/2004
Reg. gen. 5688 - Reg. part. 1381
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 17/09/2004
N° repertorio: 31893
N° raccolta: 6749
Note: Rinnovata con nota del 09/08/2024 n. 720 di r.p.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Pescia il 09/08/2024
Reg. gen. 4970 - Reg. part. 720
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Coppola Bottazzi Claudia

Data: 17/09/2004

N° repertorio: 31893

Note: In rinnovazione della iscrizione 1381 del 23/09/2004

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 25/02/2025

Reg. gen. 970 - Reg. part. 675

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento assoggetta l'intero fabbricato con resede e rimessa staccata foglio 100 particella 175

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto ricade in zona soggetta ad usi civici.

In base al vigente piano operativo ricade in zona E3v - Parti del territorio rurale corrispondenti al sistema della pianura a vocazione vivaistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 11/3/2025 lo scrivente ha chiesto all'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia di verificare la presenza di precedenti edilizi.

Sono risultate le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia 264/1999 del 2/12/1999, pratica 17057, avente ad oggetto "Ristrutturazione di fabbricato con cambio di destinazione e aumento di unità immobiliari".

- D.I.A. protocollo 4703 del 25/02/2003 pratica 85/03 per installazione nel resede esclusivo di un deposito di GPL, poi rimosso.

- C.I.L. protocollo 13212 del 03/06/2011 pratica 297/2011 per lavori di costruzione di recinzione in rete a maglia sciolta e paletti in ferro, realizzata solo in parte.

Allego al n. 11 gli estratti delle pratiche

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto ai titoli sopra esposti, risultano le seguenti difformità:

- 1) Modifiche alle murature interne anche portanti del fabbricato principale.
- 2) Modifiche alle aperture in facciata del fabbricato principale.
- 3) Portico più grande.
- 4) Realizzazione ex novo del locale centrale termica/lavanderia.
- 5) Demolizione di alcuni vani accessori staccati dal fabbricato e ricostruzione al loro posto dell'attuale rimessa con aumento della superficie coperta e volume.
- 6) Costruzione di muretto di recinzione sul lato sud del resede senza titolo.

Le difformità ai punti 1, 2 e 3 potranno essere regolarizzate con accertamento di conformità a sanatoria, con sanzioni che potranno andare da un minimo di 1000 ad un massimo di 5164 per unità immobiliare in base all'istruttoria che verrà eseguita dall'ufficio tecnico del Comune di Pescia. Ritenendo che le modifiche al fabbricato principale siano state fatte in corso d'opera della concessione 264/1999 e quindi prima della classificazione sismica del Comune di Pescia (16/6/2003), lo scrivente ritiene che la sanzione possa essere di €. 5000 (€. 2500 per ciascuna delle due unità immobiliari), ai quali dovranno essere aggiunti €. 5000 per pratica edilizia, aggiornamento catastale e attestazione di agibilità, iva, contributi previdenziali, bolli e diritti.

Le difformità di cui ai punti 4, 5 e 6 non potranno essere sanate e dovranno quindi essere demolite con un costo di €.2179,01 come da computo metrico allegato 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene forma unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Località Torricchio via di Campo n. 80
Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, libero sui lati nord, sud ed ovest, con portico sul lato sud e resede esclusivo perimetrale, sul quale insistono una rimessa e un locale centrale termica/lavanderia abusivi che andranno demoliti. Il fabbricato, ristrutturato all'inizio degli anni 2000, si compone di due alloggi, di cui uno (in seguito appartamento 1) composto a piano terra da sala pranzo con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, disimpegno, piccolo servizio igienico e altra stanza

attualmente utilizzata come camera; dalla sala pranzo si accede al piano primo composto da disimpegno/scala, bagno (allo stato grezzo) e due camere di cui una con terrazza scoperta a tasca. Dal disimpegno, tramite botola con scala retrattile, si accede al sottotetto avente altezza al colmo di cm. 120. L'altro appartamento (in seguito appartamento 2), tutto a piano terra, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La rimessa, abusiva e non regolarizzabile, è libera su tutti i lati e divisa in due locali aventi accesso indipendente. In adiacenza al lato nord del fabbricato è presente un piccolo locale ad uso centrale termica e lavanderia, anch'esso abusivo e non regolarizzabile. Nel resede è presente un pozzo ad uso esclusivo del lotto espropriato. L'accesso al resede avviene tramite stradello sterrato che si diparte dalla via di Campo, di altra proprietà, su cui esiste diritto di passo a favore del fabbricato in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 175, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 234.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescia (PT) - Località Torricchio via di Campo n. 80	234,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 234.950,00	100,00%	€ 234.950,00
Valore di stima:					€ 234.950,00

Valore di stima: € 234.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12179,01	€
Meccanismi d'asta che comportano tempi mediamente più lunghi rispetto a una compravendita fra privati per avere la disponibilità materiale dei beni	10,00	%

Valore finale di stima: € 199.275,99

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posti nelle immediate vicinanze, compravenduti negli ultimi tre anni.

Da una ricerca eseguita sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione consultazione valori immobiliari dichiarati, e dal seguente incrocio di dati catastali e ipotecari, ho potuto isolare le due seguenti compravendite:

1) Trascrizione anno 2023 numero 2509 di r.p. relativa a un'abitazione in via di Campo, distante 1 km in linea d'aria, trattato ad €. 1031 per mq. commerciale.

2) Trascrizione anno 2023 numero 3052 di r.p. relativa a un'abitazione in via Persico, distante 0,7 km in linea d'aria, trattato ad €. 1174 per mq. commerciale.

Posto quanto sopra, ponderati i vantaggi e svantaggi dei comparabili rispetto all'immobile espropriato

desumibili dalla lettura degli atti di compravendita e dagli attestati di prestazione energetica allegati, e l'attuale stato di manutenzione del bene espropriato, ritengo corretto attribuire un valore unitario di mercato di euro 1000.

Allego al n. 6 le fonti di stima.

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

Pistoia, li 02/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - allegato 1 - titoli di provenienza
- ✓ Altri allegati - allegato 2 - certificato residenza
- ✓ Altri allegati - allegato 3 - visura anagrafe tributaria
- ✓ Altri allegati - allegato 4 - fotografie
- ✓ Altri allegati - allegato 5 - Computo metrico demolizioni
- ✓ Altri allegati - allegato 6 - fonti per stima
- ✓ Altri allegati - allegato 7 - Raccomandate

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Località Torricchio via di Campo n. 80
Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, libero sui lati nord, sud ed ovest, con portico sul lato sud e resede esclusivo perimetrale, sul quale insistono una rimessa e un locale centrale termica/lavanderia abusivi che andranno demoliti. Il fabbricato, ristrutturato all'inizio degli anni 2000, si compone di due alloggi, di cui uno (in seguito appartamento 1) composto a piano terra da sala pranzo con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, disimpegno, piccolo servizio igienico e altra stanza attualmente utilizzata come camera; dalla sala pranzo si accede al piano primo composto da disimpegno/scala, bagno (allo stato grezzo) e due camere di cui una con terrazza scoperta a tasca. Dal disimpegno, tramite botola con scala retrattile, si accede al sottotetto avente altezza al colmo di cm. 120. L'altro appartamento (in seguito appartamento 2), tutto a piano terra, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La rimessa, abusiva e non regolarizzabile, è libera su tutti i lati e divisa in due locali aventi accesso indipendente. In adiacenza al lato nord del fabbricato è presente un piccolo locale ad uso centrale termica e lavanderia, anch'esso abusivo e non regolarizzabile. Nel resede è presente un pozzo ad uso esclusivo del lotto espropriato. L'accesso al resede avviene tramite stradello sterrato che si diparte dalla via di Campo, di altra proprietà, su cui esiste diritto di passo a favore del fabbricato in oggetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 175, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto ricade in zona soggetta ad usi civici. In base al vigente piano operativo ricade in zona E3v - Parti del territorio rurale corrispondenti al sistema della pianura a vocazione vivaistica.

Prezzo base d'asta: € 199.275,99

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.275,99

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Torricchio via di Campo n. 80		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 175, Categoria A7	Superficie	234,95 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione con impianti funzionanti, ad eccezione del bagno al piano primo che risulta mancante di pavimento, rivestimento, impianti e sanitari.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, libero sui lati nord, sud ed ovest, con portico sul lato sud e resede esclusivo perimetrale, sul quale insistono una rimessa e un locale centrale termica/lavanderia abusivi che andranno demoliti. Il fabbricato, ristrutturato all'inizio degli anni 2000, si compone di due alloggi, di cui uno (in seguito appartamento 1) composto a piano terra da sala pranzo con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, disimpegno, piccolo servizio igienico e altra stanza attualmente utilizzata come camera; dalla sala pranzo si accede al piano primo composto da disimpegno/scala, bagno (allo stato grezzo) e due camere di cui una con terrazza scoperta a tasca. Dal disimpegno, tramite botola con scala retrattile, si accede al sottotetto avente altezza al colmo di cm. 120. L'altro appartamento (in seguito appartamento 2), tutto a piano terra, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La rimessa, abusiva e non regolarizzabile, è libera su tutti i lati e divisa in due locali aventi accesso indipendente. In adiacenza al lato nord del fabbricato è presente un piccolo locale ad uso centrale termica e lavanderia, anch'esso abusivo e non regolarizzabile. Nel resede è presente un pozzo ad uso esclusivo del lotto espropriato. L'accesso al resede avviene tramite stradello sterrato che si diparte dalla via di Campo, di altra proprietà, su cui esiste diritto di passo a favore del fabbricato in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento 1 è occupato dal debitore, dal padre **** Omissis ****. L'appartamento 2 è occupato da #. Il tutto trova rispondenza con il certificato di residenza e stato famiglia allegato 2 Dalla visura presso l'anagrafe tributaria (allegato 3) non risultano contratti di locazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Pescia il 23/09/2004

Reg. gen. 5688 - Reg. part. 1381

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Coppola Bottazzi Claudia

Data: 17/09/2004

N° repertorio: 31893

N° raccolta: 6749

Note: Rinnovata con nota del 09/08/2024 n. 720 di r.p.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto pubblico

Iscritto a Pescia il 09/08/2024

Reg. gen. 4970 - Reg. part. 720

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Coppola Bottazzi Claudia

Data: 17/09/2004

N° repertorio: 31893

Note: In rinnovazione della iscrizione 1381 del 23/09/2004

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 25/02/2025

Reg. gen. 970 - Reg. part. 675

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento assoggetta l'intero fabbricato con resede e rimessa staccata foglio 100 particella 175